

Leitsätze:

1. Plansätze mit einer „Soll“-Struktur nach Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BayLplG erfüllen die Merkmale eines Ziels der Raumordnung im Sinn des § 1 Abs. 4 BauGB nur, wenn der Plangeber die Abweichungsvoraussetzungen für atypische Sachverhalte mit hinreichender tatbestandlicher Bestimmtheit selbst festgelegt hat (im Anschluss an BayVGH vom 19.4.2004 VGH n.F. 57, 185).
2. Ohne Vorhaben- und Erschließungsplan kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht zustande kommen. Sind vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch, können beide Pläne ausnahmsweise „körperlich“ in einer Planurkunde vereinigt werden.
3. Zur gerichtlichen Prüfung des Merkmals „bereit und in der Lage sein“ im Sinn des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Hinweis:

Nach den Urteilen des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs vom 31.05.2011, Az. [8 N 10.1663](#) und Az. [8 A 08.40016](#) lassen sich die Abweichungsvoraussetzungen für atypische Sachverhalte nicht nur der Soll-Vorschrift selbst, sondern auch der Begründung zum LEP oder den Aufstellungsunterlagen entnehmen. Die Entscheidung des 15. Senats geht auf die Begründung zum LEP und dort ausgeführte Ausnahmen nicht ein.

==== = ==== : ==== = ==== = ==== = ==== = ==== = ==== = ==== = ==== =

15 N 10.1320

*Großes Staats-
wappen*

Verkündet am 20. April 2011

Brebeck

als stellvertretende Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Normenkontrollsache

*- Antragstellerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte *****

gegen

Markt *****

vertreten durch den Ersten Bürgermeister,

- Antragsgegner -

bevollmächtigt:

** *****

beigeladen:

** *****

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte *** ***** ***** * *****

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

beteiligt:

Landesanwaltschaft Bayern

als Vertreter des öffentlichen Interesses,

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

wegen

Gültigkeit des Bebauungsplans "Grandhotel am Burgbichl";

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

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 1. März 2011

am **20. April 2011**

folgendes

Urteil:

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu tragen.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Die Antragstellerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 115 v.H. des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Antragsgegner vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 1. Mit ihrem Normenkontrollantrag wendet sich die Antragstellerin gegen den „vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan – Sondergebiet „Grandhotel Am Burgbichl“, des Antragsgegners, der am 23. Februar 2010 bekannt gemacht worden ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Errichtung eines 5-Sterne-Hotelkomplexes mit 298 Zimmern und entsprechender Infrastruktur sowie die straßenmäßige Erschließung vor.

- 2 Die Antragstellerin ist Eigentümerin des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Fl.Nr. ***** der Gemarkung O*****, das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Sie befürchtet Nachteile für ihr Grundstück.

- 3 Das für die Hotelnutzung vorgesehene Areal steht im Eigentum des beigeladenen Vorhabenträgers. Es liegt ca. 500 Meter nördlich vom Ortsrand des Hauptortes von O***** an einem exponierten Südhang, dem sogen. Burgbichl, der mit einer Höhe von 855 müNN ca. 70 Meter aus dem O***** ragt. Es ist vom nordwestlichen Ortsrand sowie vom Höhenrücken Reute/Jauchen gut einsehbar. Im Osten grenzt offene Wohnbebauung an, zu der auch das Anwesen der Antragsteller gehört (Streusiedlung entlang der Straße Am Burgbichl). Südlich verläuft die Stillach, nördlich und westlich liegen Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- 4 Auf dem Areal (ca. 2, 6 ha) wurde bis Ende der 60er Jahre eine Privatklinik betrieben. 1989 hat der Vorhabenträger die Flächen erworben. Für den Bereich wurde 1994 der Vorhaben- und Erschließungsplan „Klinik- Sondergebiet Am Burgbichl“ aufgestellt. Dieser wurde nicht verwirklicht. Die Gebäude der ehemaligen Klinik sind verfallen.

- 5 2. Der Marktgemeinderat des Antragsgegners hat am 19. April 2007 beschlossen, auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grandhotel Am Burgbichl“ einzuleiten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grandhotel Am Burgbichl“ aufzustellen. Gleichzeitig hat er beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan „Klinik Sondergebiet Am Burgbichl“ aufzuheben, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Grandhotel Am Burgbichl“ Planreife erlangt hat. Weiter wurde beschlossen, den „aktuell gültigen Flächennutzungsplan“ im Bereich der ehemaligen Klinik Dr. L***** im Verfahren nach § 8

Abs. 2 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grandhotel Am Burgbichl“ zu ändern.

- 6 Der Bau-, Planungs-, Umwelt – und Liegenschaftsausschuss des Antragsgegners hat am 9. Mai 2007 beschlossen, den „Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grandhotel Am Burgbichl“ mit gleichzeitiger Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Klinik-Sondergebiet Am Burgbichl“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auszulegen und das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss vom 19. April 2007 und der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden im Amtsblatt für den Landkreis O****-***** vom 15. Mai 2007 bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 23. Mai bis einschließlich 12. Juni 2007 statt. Mit den eingegangenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und denen der Behörden und der Träger der öffentlichen Belange hat sich Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 21. Juni 2007 schlussmäßig befasst.
- 7 Der Marktgemeinderat hat beschlossen, den Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grandhotel Am Burgbichl“ mit den dazugehörigen Bestandteilen nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Überarbeitung erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis O***** 3. Juli 2007 hingewiesen. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst worden seien. Dadurch sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich (§17 UVPG). Die eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Immissionsschutzgutachten der Fa. T**** und das Verkehrsgutachten der Fa. M**** ***** **** als umweltrelevante Informationen lägen ebenfalls aus. Auf die Folgen des § 47 Abs. 2 a VwGO wurde hingewiesen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 11. Juli bis einschließlich 10. August 2007 statt. Mit den eingegangenen Bedenken und Anregungen hat sich der Marktgemeinderat am 30. August 2007 befasst.
- 8 Er hat beschlossen, die Planunterlagen erneut auszulegen. Die Auslegung (§ 4 a Abs. 3 BauGB) fand in der Zeit vom 5. bis 21. September 2007 statt. Hierauf wurde im Amtsblatt für den Landkreis O***** vom 28. August 2007 hingewiesen. Wegen der Stellungnahme der Antragsteller wird auf den Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 9. August 2007 Bezug genommen. Mit den eingegangenen Anregungen hat sich

der Marktgemeinderat am 18. Oktober 2007 beschlussmäßig befasst. Das Ergebnis wurde den Bevollmächtigten der Antragsteller mit Schreiben des Antragsgegners vom 14. November 2007 mitgeteilt.

- 9 Am 21. September 2007 hat der Antragsgegner mit dem Beigeladenen einen notariellen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan und den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grandhotel Am Burgbichl“ geschlossen. Bestandteil des Vertrages sind u.a. „die zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seine textlichen Festsetzungen zur Kennzeichnung des unmittelbaren Vorhabengebietes, des Vorhabens selbst und seiner Erschließung als Darstellung des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und zeichnerischen Darstellungen der innerhalb des Gebietes zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen.“ Neben der Vorstudie, dem Umweltbericht, den Unterlagen zum derzeitigen Stand der Erschließungs- und Entwässerungsplanung, der Liste der 5-Sterne-Merkmale, dem Verkehrsgutachten vom Juni 2004/Juni 2007, dem Immissionsgutachten vom 14. Juni 2007, dem Nachweis über die Eintragungen der Auflassungsvormerkung hinsichtlich der Straßenerweiterungsflächen, der für den Freistaat Bayern eingetragenen Dienstbarkeit für weitere Ausgleichsmaßnahmen und der Erklärung des designierten Betreibers sind auch die Erklärung der Finanzierungsbereitschaft der Hausbank des sowie zwei Pläne für die Straßenraumplanung vom 14. August 2007 Bestandteil des Vertrages. Der Vertrag enthält insbesondere Regelungen zur Durchführungsverpflichtung und deren Sicherung, zur Erschließung, der Grünordnung, zu Ausgleichsmaßnahmen, zur Landschaftsplanung sowie einen Umweltbericht. Wegen der übrigen Einzelheiten wird auf den Vertrag Bezug genommen.
- 10 Der Marktgemeinderat hat am 18. Oktober 2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grandhotel Am Burgbichl“ unter gleichzeitiger Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz „Klinik-Sondergebiet Am Burgbichl“ vom 23.11.1994 als Satzung beschlossen.
- 11 Der Satzungsbeschluss wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers wegen Verhandlungen mit einem zukünftigen Betreiber des geplanten Hotels zunächst nicht bekannt gemacht.

12 In der Folgezeit wurde im Auftrag des Antragsgegners ein „artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Neubau eines Grandhotels am Burgbichl, Gde. O*****“ erstellt. Der Marktgemeinderat fasste am 21. Januar 2010 folgenden Beschluss:

13 *Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt und dem Ergebnis der nachträglich durchgeführten, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und kommt zu dem Schluss, dass sich daraus kein Anlass zu einer Änderung der am 18.10.2007 beschlossenen Satzung ergibt.*

14 *Nachdem weder die Verwaltung noch der Marktgemeinderat selbst trotz sorgfältiger Prüfung eine Veränderung der Sachlage gegenüber dem Zeitpunkt der Beschlussfassung vom 18.10.2007 feststellen konnten, bestätigt der Marktgemeinderat sein seinerzeitiges Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss und beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grandhotel Am Burgbichl“ unter gleichzeitiger Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz „Klinik-Sondergebiet Am Burgbichl“ vom 23.11.194. Auf das Ergebnis der nachträglich durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist hinzuweisen.*

15 Der Beschluss vom 18. Oktober 2007 wurde im Amtsblatt für den Landkreis O***-***** vom 23. Februar 2010 bekannt gemacht.

16 3. Mit ihrem Antrag macht die Antragstellerin geltend, der Bebauungsplan sei unwirksam. Er leide an einem relevanten Bekanntmachungs- bzw. Ausfertigungsfehler. Der Marktgemeinderat habe sich am 21. Januar 2010 erneut mit abwägungsrelevanten Gesichtspunkten befasst. Auch sei er davon ausgegangen, dass das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Überprüfung abwägungsrelevant gewesen sei. Der in dieser Sitzung beschlossene Bebauungsplan sei jedoch nicht bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan verstoße gegen das Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB), weil er im Widerspruch zu den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms (B VI 1.1. und B VI 1.5 LEP 2006) und des Regionalplanes der Region A***** (V 1.3) stehe. Es liege ein Verstoß gegen § 12 BauGB vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sei nicht zulässig, weil zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kein ausreichender Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers erbracht sei. Im Übrigen sei nicht sichergestellt, dass der Vorhabenträger das Vorhaben realisieren könne. Es lägen keine verbindlichen Vereinbarungen darüber vor, wer das geplante 5-Sterne-Hotel betreiben werde. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Höhe des geplanten Baukörpers stünden im Widerspruch zu § 18 Abs. 1 BauNVO. Die Höhenfestlegung erfolge ausschließlich durch einen Bezug auf Meter üNN; eine Festlegung des unteren Bezugspunktes fehle. Weil weder die zu-

lässige Anzahl der Vollgeschosse noch die zulässigen Wandhöhen definiert seien, sei die genaue Höhe des Vorhabens nicht definiert. Der Vorhabenträger habe vielmehr die Möglichkeit, Abgrabungen vorzunehmen und zusätzliche Geschosse zu schaffen.

17 Der Bebauungsplan leide an Abwägungsfehlern. Bei der Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der nachbarlichen Belange sei der Antragsgegner zu Unrecht davon ausgegangen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Klinik am Burgbühl“ bereits jetzt eine entsprechende Nutzung zulasse und so zu einer Vorbelastung führe. Dieser Bebauungsplan sei aber funktionslos geworden, weil er nicht realisiert worden sei und auch nicht realisiert werden könne. Der Bebauungsplan löse zu Lasten der Antragstellerin die Lärmproblematik, insbesondere die des Baustellenlärms, nicht. Der Antragsgegner sei bei der Abwägung fehlerhaft davon ausgegangen, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung von Minimierungsmaßnahmen verpflichtet habe. Die Verpflichtung in § V 4 Nr. 2 des Durchführungsvertrages beziehe sich aber ausschließlich auf die Errichtung einer temporären Lärmschutzeinrichtung. Die vom Gutachter weiter als notwendig vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen (T****- Gutachten S.17) seien nicht berücksichtigt worden. Der Marktgemeinderat habe zu Unrecht angenommen, dass (entsprechend der Vorgaben des Gutachtens) die Einhaltung eines Tagesrichtwerts von 70 dB(A) ausreichend sei, um den Baustellenlärm für die Nachbarschaft zumutbar zu machen. Dabei sei unberücksichtigt geblieben, dass dieser Richtwert nur für seltene Ereignisse maßgebend sei, nicht aber für einen längeren Zeitraum, von dem hier auszugehen sei. Die Abwägung beruhe auf einer fehlerhaften Bewertung der Verkehrssituation. Der Antragsgegner habe sich insoweit auf die Verkehrsuntersuchung des Büros M**** * * * * * gestützt, die von maximal einer Busbewegung ausgegangen sei. Dabei werde aber nicht ausreichend berücksichtigt, dass eine Bewertung der Verkehrssituation von einer konkreten Hotelkonzeption abhängt. Eine solche habe nicht vorgelegen.

18 Der Antragsgegner habe die Frage der Erschließung nicht ausreichend gewürdigt. Der Durchführungsvertrag enthalte keine Regelungen, wann und in welcher Form die Erschließungsstraße hergestellt sein müsse. Nach den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag in § E 1 Nr. 2 und E 3 Nr. 1 solle der Ausbau nach Maßgabe der vom Antragsgegner genehmigten Ausbauplanung erfolgen. Eine solche Ausbauplanung sei aber nicht Gegenstand des Durchführungsvertrags. In Durchführungsvertrag werde unter § E 2 Nr. 1. Abs. 2 lediglich auf die allgemeine Durchführungspflicht nach

§ V 1 der Vertrages verwiesen. Es sei daher nicht sichergestellt, dass die ordnungsgemäße Erschließung zu Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist. Die Festsetzungen im Bebauungsplan würden zwar den Straßenausbau ermöglichen, könnten deren Umsetzung aber nicht sichern.

- 19 Der Antragsgegner habe die Schneeräumung der Erschließungsstraße nicht ausreichend geregelt. Er sei davon ausgegangen, dass die Räumung vom Vorhabenträger übernommen werde. Hierzu würden sich im Durchführungsvertrag keine Hinweise finden.
- 20 Die Erschließungssituation sei höchst problematisch. Der Antragsgegnerin hätte daher Erschließungsvarianten untersuchen müssen. Eine Erschließungsmöglichkeit zur westlich gelegenen B ** liege auf der Hand. Das geplante Vorhaben werde wegen der besonderen Topografie so nahe an das Grundstück der Antragstellerin herandrücken, dass dort ein Einmauerungseffekt entstehe. Der Marktgemeinderat habe bei seiner Abwägungsentscheidung zu Unrecht einen Einmauerungseffekt mit dem Hinweis auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen verneint.
- 21 Der Marktgemeinderat habe bei seiner Abwägungsentscheidung fehlerhaft angenommen, dass durch die Regelung im Satzungstext, wonach Art. 6 BayBO im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden sei, die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen sichergestellt sei. Dazu hätte es einer weiteren Konkretisierung bedurft. Nunmehr komme Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zur Anwendung, der eine Abstandsflächenunterschreitung zu Lasten des Grundstücks der Antragstellerin ermögliche, was aber vom Planungswillen gerade nicht gedeckt sei.
- 22 Der Marktgemeinderat sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass der optische Eingriff in das Landschaftsbild zu vertreten sei, weil die geplante Hotelanlage am Bergfuß platziert werde, Gehölzbestände erhalten blieben, die Baumkulisse ergänzt und grünordnerische Festsetzungen die Minimierung des Eingriffs sichern würden. Demgegenüber sei davon auszugehen, dass die Hotelanlage nicht ohne Inanspruchnahme des Steilhangs verwirklicht werden könne. Das Landschaftsbild im Zusammenhang mit dem Hotelbau verbessernde Maßnahmen schreibe der Bebauungsplan nicht vor. Der Marktgemeinderat habe zwar die Fernbildwirkung als Veränderung der Landschaft erkannt, abwägungsfehlerhaft aber keine Alternativmöglichkeiten geprüft. Im Flächennutzungsplan fänden sich weitere Standorte für eine entsprechende Hotelnutzung. Die artenschutzrechtlichen Belange - das Vorhandensein der Haselmaus im

Geltungsbereich des Bebauungsplans - seien nicht ausreichend berücksichtigt worden.

- 23 Wegen der übrigen Einzelheiten der Begründung des Normenkontrollantrags wird auf die Schriftsätze der Bevollmächtigten der Antragstellerin vom 8. Oktober 2010 und 22. Februar 2011 Bezug genommen.
- 24 Die Antragstellerin beantragt,
25 den Bebauungsplan des Antragsgegners „Grandhotel Am Burgbichl“, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Landkreis O***** am 23. Februar 2010, für unwirksam zu erklären.
- 26 Der Antragsgegner beantragt,
27 den Antrag abzulehnen.
- 28 Er hält den Antrag für unbegründet. Ein Bekanntmachungs- oder Ausfertigungsfehler liege nicht vor. Der (einzige) Satzungsbeschluss sei am 18. Oktober 2007 gefasst, aber zunächst nicht öffentlich bekannt gemacht worden. In seiner Sitzung am 21. Oktober 2010 habe der Marktgemeinderat lediglich geprüft, ob auf Grund des Zeitablaufs seit dem Satzungsbeschluss eine erneute Abwägung erforderlich sei. Er habe dies mit Beschluss vom 21. Oktober 2010 verneint. Eine erneute Abwägung sei nicht vorgenommen worden. Die Ausfertigung sei nicht zu beanstanden. Der Satzungsbeschluss datiere vom 18. Oktober 2007, der Ausfertigungsvermerk vom 19. Februar 2010 und die Bekanntmachung vom 23. Februar 2010.
- 29 Ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liege nicht vor. Danach seien (nur) die Entwürfe der Bauleitpläne, also der Flächennutzungs- und (vorhabenbezogene) Bebauungspläne, auszulegen, nicht aber der Vorhaben- und Erschließungsplan.
- 30 Die Antragstellerin gehe zu Unrecht davon aus, dass ein Auslegungsfehler vorliege, weil die nachträglich in Auftrag gegebene artenschutzrechtliche Prüfung vom September 2009 nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung gewesen sei. Nach § 3 Abs. 2 BauGB seien nur die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Im Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung habe die artenschutzrechtliche Prüfung aber noch nicht vorgelegen.

- 31 Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB sei nicht gegeben. Bei den von der Antragstellerin angeführten landesplanerischen Regelungen handle es sich nicht um Ziele der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB, weil die Ausnahmenvoraussetzungen nicht mit hinreichender tatbestandlicher Bestimmtheit geregelt worden seien. Im Übrigen stünden die Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den angeführten landesplanerischen Regelungen.
- 32 Die Auffassung der Antragstellerin, es liege ein Verstoß gegen § 12 BauGB vor, weil der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht als eigenständiges Dokument vorhanden sei, sei unzutreffend. Der Vorhaben- und Erschließungsplan könne mit der Bebauungsplanurkunde identisch sein, weil der Geltungsbereich beider Pläne identisch sei.
- 33 Der angegriffene Bebauungsplan setze das Vorhaben hinreichend konkret fest. Die Art der baulichen Nutzung sei in § 4 der textlichen Festsetzungen in Verbindung mit dem für verbindlich erklärten Kriterienkatalog der „5-Sterne Kategorie“ ausreichend bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung, die Situierung und die Kubatur der Gebäude seien hinreichend konkret bestimmt. Weitere Konkretisierungen würden sich aus den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag ergeben.
- 34 Der Vorwurf der Antragstellerin, der Vorhabenträger sei entgegen § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nicht in der Lage, sei missbräuchlich, weil sie mit ihrem Antrag gerade eine Verwirklichung des Vorhabens verhindern wolle. Der Einwand sei im Übrigen unbegründet. Die Anforderungen an den Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers dürften nicht überspannt werden. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans, mit dem das Baurecht für das maßgebende Vorhaben erst geschaffen werde, sei eine „harte“ Finanzierungszusage einer Bank ohne entsprechende Bürgschaften, die mit erheblichen Kosten verbunden seien, nicht zu bekommen. Es könne vom Vorhabenträger nicht verlangt werden, diese Kosten zu einem Zeitpunkt aufzubringen, zu dem noch gar nicht feststehe, ob er sein Vorhaben überhaupt realisieren könne. Unter diesen Umständen sei die vom Vorhabenträger vorgelegte Auskunft ausreichend. Die Antragstellerin überspanne auch die Anforderungen an den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf den Betrieb des geplanten Hotels. Der Vorhabenträger habe sich verpflichtet, für einen standardgerechten Betrieb des Hotels zu sorgen. Es gebe keinen Anhaltspunkt, dass er nicht in der Lage wäre, diese Verpflichtung zu erfüllen. Es widerspreche der Lebenswirklichkeit, wenn man verlangen wolle, dass zivilrechtliche Einzelheiten einer Zusammen-

arbeit mit einem Dritten, hier einem Hotelbetreiber, bereits vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vereinbart werden müssten.

- 35 Die Auffassung der Antragstellerin, die Festsetzungen des Bebauungsplans zur maximalen Trauf- und Firsthöhe seien unwirksam, weil entgegen § 18 Abs. 1 BauNVO der untere Bezugspunkt nicht festgesetzt worden sei, sei unrichtig. Der Bebauungsplan leide nicht unter Abwägungsfehlern. Der Antragsgegner habe klargestellt, dass die Frage der Fortgeltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 1994 für seine planerische Entscheidung nicht maßgebend sei und das Vorhaben auch dann den gesetzlichen Anforderungen stand halte, wenn das Plangebiet nach § 35 BauGB beurteilt würde. Bei seiner planerischen Entscheidung habe der Antragsgegner nicht auf ein bestehendes Baurecht, sondern auf die noch vorhandenen Baulichkeiten abgestellt. Das gelte vor allem für die Ermittlung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- 36 Ein Abwägungsfehler hinsichtlich des zu erwartenden Baustellenlärms liege nicht vor. Die Beschlüsse des Antragsgegners beruhten insoweit auf der „Schalltechnischen Untersuchung“ der T**** **** vom 14. Juni 2007, wonach der Baustellenverkehr wie auch der zu erwartende Hotelverkehr die maßgebenden Werte für Wohngebiete nicht übersteigen werde. Nach dem Gutachten würden maßgeblichen Immissionsrichtwerte der BaulärmVwV in der Phase des Erdbaus deutlich unterschritten. Im Hinblick auf die zu erwartenden Überschreitungen während des Gesteinsbaus sei entsprechend den Vorschlägen des Gutachters der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag (Teil II § V 4 Abs. 2) verpflichtet worden, eine temporäre Lärmschutzeinrichtung zu errichten, um in allen Geschossbereichen der benachbarten Wohngebäude tagsüber einen Beurteilungspegel von maximal 70 dB(A) zu gewährleisten. Alle weiteren detaillierten Maßnahmen könnten dem Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben.

- 37 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin lägen im Hinblick auf die Erschließungsanlagen und der entsprechenden Verpflichtung des Vorhabenträgers keine Rechtsfehler vor. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei die gesamte Straße „Am Burgbichl“. Deren künftige Straßenbreite ergebe sich aus den in der Planzeichnung angegebenen Vermassungen sowie aus den Detailplänen der als Anlage 4 des Durchführungsvertrages beigefügten Vorplanung der Fa. B***** Consult. Der Verweis im Durchführungsvertrag auf die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung sei üblich und ausreichend, da es dort nur um Detailfragen wie die Gestaltung von Banketten u.ä. gehe.
- 38 Die Antragstellerin rüge zu Unrecht, dass der Antragsgegner das Problem der Schneeräumung nicht bewältigt habe. Die Schneeräumpflicht sei nicht auf den Vorhabenträger übertragen worden; hierzu bestehe auch keine Verpflichtung. Der Antragsgegner sei in der Lage, die Straße mit dem entsprechenden Gerät zu räumen.
- 39 Die Behauptung der Antragstellerin, der Antragsgegner habe keine Erschließungsvarianten geprüft, sei unzutreffend. Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplans (S. 15) ergebe, habe der Antragsgegner auch die Variante eines westlichen Anschlusses an die B ** geprüft, jedoch aus mehreren Gründen abgelehnt.
- 40 Die Planung verstoße entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme; ein unzulässiger Einmauerungseffekt werde nicht entstehen. Der Antragsgegner habe gesehen, dass sich die Situation des Grundstücks der Antragstellerin durch die Verwirklichung der Planung verändern werde. Er sei aber ohne Abwägungsfehler zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung das Gebot der Rücksichtnahme nicht zu Lasten der Antragstellerin verletze. Das Grundstück der Antragstellerin sei nach Süden ausgerichtet. Das westlich geplante Hauptgebäude und das nordwestlich davon gelegene Wellnessgebäude seien nicht geeignet, das Grundstück der Antragstellerin relevant zu beeinträchtigen. Das nordwestlich des Grundstücks geplante Gebäude werde zwar das Gebäude auf dem Grundstück der Antragstellerin überragen. Diese Planung stelle aber keinen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme dar, da das Grundstück der Antragstellerin nach Süden ausgerichtet sei.

- 41 Der Antragsgegner hält die Rüge der Antragstellerin, wonach die Abwägung hinsichtlich der Belange „Naturschutz und Landschaftsbild“ fehlerhaft sei, für unbegründet. Der Marktgemeinderat des Antragsgegners habe die Problematik umfassend gewürdigt. Er habe nicht verkannt, dass das Vorhaben eine Fernwirkung habe und zu einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild führen werde. Gleichwohl habe er sich in Wahrnehmung seiner Planungshoheit entschieden, das Vorhaben in der geplanten Form zuzulassen. Es könne offen bleiben, ob das Abwägungsgebot im Hinblick auf die Auswirkungen eines Vorhabens auf das Landschaftsbild überhaupt eine Alternativprüfung verlange. Jedenfalls habe sich der Marktgemeinderat mit der Frage der Alternativstandorte befasst. Der Vortrag der Antragstellerin, die Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange sei fehlerhaft, weil der Antragsgegner das Vorkommen der Haselmaus nicht berücksichtigt habe, sei unzutreffend. Der Antragsgegner habe die Frage der Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten fachlich untersuchen lassen. Im Ergebnis habe das Vorkommen geschützter Arten nicht festgestellt werden können. Es sei nicht davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Lebensraum der Haselmaus befinde. Dieses Ergebnis sei durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom September 2009 nochmals bestätigt worden.
- 42 Wegen der übrigen Einzelheiten wird auf den Schriftsatz der Bevollmächtigten des Antragsgegners vom 15. November 2010 Bezug genommen.
- 43 Der Beigeladene beantragt,
44 den Antrag abzulehnen.
- 45 Ein Bekanntmachungs- oder Ausfertigungsfehler liege nicht vor. Der Antragsgegner habe den Bebauungsplan nach dem Satzungsbeschluss vom 18. Oktober 2007 „unter Kontrolle“ gehalten. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die nach dem Satzungsbeschluss wegen der BNatschG-Novelle erforderlich geworden war, habe zu dem Ergebnis geführt, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen den beschlossenen Bebauungsplan bestünden. Der Marktgemeinderat des Antragsgegners sei „zur Sicherheit“ das dem Satzungsbeschluss vom 18. Oktober 2007 zugrunde liegende Abwägungsmaterial noch einmal durchgegangen und habe dabei festgestellt, dass nichts vorliege, was zu einer Änderung des Abwägungsergebnisse hätte führen müssen. Der Marktgemeinderat habe daher in der Sitzung am 8. Januar 2010 keinen neuen Satzungsbeschluss gefasst, sondern das Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss vom 18. Oktober 2007 lediglich „bestätigt“. Da die spe-

zielle artenschutzrechtliche Prüfung erst nach der Öffentlichkeitsbeteiligung vorlag, habe sie nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht ausgelegt werden müssen. Der Antragsgegner habe in zulässiger Weise den Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einer einzigen Urkunde zusammen gefasst, was in der Überschrift der Planurkunde sowie in § 1 der textlichen Festsetzungen klargestellt worden sei.

- 46 Der Vorhaben- und Erschließungsplan genüge den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Vorhaben sei konkret beschrieben.
- 47 Der Antragsgegner habe nicht gegen die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen. Die von der Antragstellerin genannten Regelungen enthielten keine Ziele, sondern nur Grundsätze der Raumordnung. Im Übrigen liege kein Verstoß vor.
- 48 Der Antragsgegner habe zutreffend angenommen, dass der Vorhabenträger fähig sei, das Vorhaben durchzuführen. Ihm sei eine Vielzahl von Projekten bekannt, die der Beigeladene mit Erfolg durchgeführt habe. Im Übrigen habe der Beigeladene für das geplante Vorhaben bereits erhebliche Investitionen getätigt (Kauf der Erweiterungsflächen für den Straßenbau, Erwerb der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Flächen, und Bezahlung der Gutachten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens). Die Einschätzung des Marktgemeinderats sei durch die Finanzierungszusage der Bank sowie durch die Bereitschaftserklärung der Interconti-Kette bestätigt worden.
- 49 Der Antragsgegner habe nicht gegen das Abwägungsgebot verstoßen. Er habe entgegen der Auffassung der Antragstellerin in dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Klinik am Burgbichl“ keine entscheidende Rechtfertigung für irgendwelche Beeinträchtigungen gesehen, die von dem strittigen Vorhaben ausgehen könnten. Der Marktgemeinderat habe vielmehr angenommen, dass er den Plan auch dann als gerecht abgewogen betrachte, wenn das Plangebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen wäre.
- 50 Die Antragstellerin gehe zu Unrecht davon aus, dass der Bebauungsplan keine ausreichenden Regelungen hinsichtlich des Baustellenlärms enthalte. Dies sei nicht erforderlich. Welche Auflagen im Einzelnen erforderlich seien, werde im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Dafür zu sorgen, dass während der Bauzeit die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor Baulärm getroffen werden, sei Aufgabe der

Bau- und Gewerbeaufsicht. Die Überlegungen und Gutachten zum Thema Baustellenlärm dienten lediglich zur Klärung, ob überhaupt ein ausreichender Schutz der Nachbarschaft machbar sei.

- 51 Der Antragsgegner habe die Auswirkungen, die der Busverkehr vom und zum Hotel mit sich bringen werde, gesehen und einen Begegnungsverkehr zu Recht als unproblematisch angesehen.
- 52 Die Antragstellerin behaupte zu Unrecht, das die Form und der Ausbauzustand der Erschließungsanlagen weder im Durchführungsvertrag noch im Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend geregelt seien. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verlange nicht, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan technische Einzelheiten der vorgesehenen Erschließung regle. Die in § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorausgesetzte vertragliche Verpflichtung zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen und zur Übernahme der Erschließungskosten sei durch den Durchführungsvertrag erfüllt.
- 53 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin sei zum Problem der Schneeräumung im Winter kein Abwägungsfehler feststellbar. Der Antragsgegner sei abwägungsfehlerfrei davon ausgegangen, dass er selbst die Schneeräumung im notwendigen Umfang sicherstellen könne.
- 54 Die Antragstellerin rüge zu Unrecht, der Antragsgegner habe gegen das Abwägungsverbot verstoßen, weil er für die Erschließung des Hotels keine Varianten in Betracht gezogen habe. Der Antragsgegner habe, wie aus der Planbegründung hervorgehe, eine Verbindung des Hotels mit der B** sowie als dritte Variante eine Erschließung durch einen Tunnel unter dem Burgbühl prüfen lassen. Er habe sich aber abwägungsfehlerfrei wegen der vergleichsweise weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie verkehrstechnischer und verkehrsrechtlicher Probleme für die im Bebauungsplan vorgesehene Lösung entschieden.
- 55 Der Marktgemeinderat habe auch alternative Standorte für das geplante Hotel im Ortskern untersucht, habe sich aber abwägungsfehlerfrei dafür entschieden, sein Hotelangebot durch ein Haus der Spitzenklasse in einer besonders attraktiven landschaftlichen Umgebung zu vervollständigen.
- 56 Der Vorwurf der Antragstellerin, der Antragsgegner habe die mit dem Hotelvorhaben verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild abwägungsfehlerhaft bewertet, sei un-

begründet. Der Marktgemeinderat habe sich mit dieser Problematik intensiv befasst. Dabei habe er berücksichtigt, dass die Hotelanlage nur den untersten Bereich des Burgbichl in Anspruch nehme, während der weitaus größere Teil des Hanges über dem Hotel liege und unberührt bleibe. In diesem Zusammenhang missverstehe die Antragstellerin den Marktgemeinderat, soweit in den Niederschriften der Sitzungen von Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild die Rede sei. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin seien die Überlegungen insoweit nicht auf Maßnahmen gerichtet, die einen Ausgleich der Naturbeeinträchtigung sicher stellen sollen, sondern auf solche, die eine Beeinträchtigung in die Natur so klein wie möglich halten sollen. Diese Überlegungen beruhten auf zutreffenden Grundlagen.

- 57 Zu Unrecht befürchte die Antragstellerin einen Einmauerungseffekt. Der Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze sei auf dem Grundstück der Antragstellerin mit hohen Bäumen bestockt. Die Antragstellerin habe zum Ausdruck gebracht, dass für sie eine Sichtbeziehung nach Westen bzw. Nordwesten nicht von Bedeutung sei. Im Übrigen sei die Antragstellerin nicht gegen eine Änderung der Nachbarschaftssituation gefeit, zumal sie nicht in einem festgesetzten Baugebiet wohne. Das gelte umso mehr in Anbetracht der Tatsache, dass der Antragsgegner mit der Realisierung im öffentlichen Interesse die Attraktivität des Marktes als Tourismusstandort sicherstelle, während die Antragstellerin nur ein „partikulares Eigeninteresse“ verfolge.
- 58 Wegen der übrigen Einzelheiten wird auf den Schriftsatz der Bevollmächtigten des Beigeladenen vom 16. November 2010 verwiesen.
- 59 Der Senat hat die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die nähere Umgebung am 21. Februar 2011 in Augenschein genommen. Auf die Niederschrift hierüber wird verwiesen.
- 60 Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf den Inhalt der vorgelegten Akten und Pläne Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

- 61 Der Normenkontrollantrag ist zulässig (I), aber unbegründet (II).

62 I. Der Antrag ist zulässig.

63 Die Antragstellerin ist antragsbefugt. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die angegriffene Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Der Antragsteller muss Tatsachen vortragen, die die geltend gemachte Rechtsverletzung möglich erscheinen lassen. Wer - wie hier die Antragstellerin - einen Bebauungsplan als nicht unmittelbar betroffener Dritter („Plannachbar“) angreift, muss aufzeigen, dass seine aus dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) folgenden Rechte verletzt sein können (vgl. BVerwG vom 10.3.1998 NVwZ 1998, 732 f.). Diese Voraussetzung ist erfüllt.

64 Die Antragstellerin kann geltend machen, dass die Antragsgegnerin bei der Entscheidung über den angegriffenen Bebauungsplan in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ihre privaten Belange als Eigentümerin eines von den Festsetzungen zur Wandhöhe und zur Höhenlage auf den Nachbargrundstücken mittelbar betroffenen Grundstücks berücksichtigen musste. Weiterhin legt sie mit nicht von vorneherein von der Hand zu weisenden Argumenten dar, dass dies nicht in der gebotenen Weise geschehen sei. Damit ist die Möglichkeit einer Rechtsverletzung im Sinne von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO dargelegt

65 II. Der Antrag ist unbegründet.

66 Die besonderen Anforderungen an die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind erfüllt (1). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist auch im Übrigen keine Fehler auf, die zu seiner Unwirksamkeit führen (2)

67 1. Die Voraussetzungen des § 12 BauGB für den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind erfüllt.

- 68 1.1 § 12 BauGB setzt für das Zustandekommen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowohl einen Bebauungsplan als auch einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag voraus. (§ 12 Abs. 1 Satz 1, § 12 Abs. 3, 3a, 4, 6 Satz 1 BauGB; vgl. auch BayVGH vom 3.8.2010 Az.: 15 N 10.358 <juris> RdNr. 22; OVG NRW vom 11.9.2008 - 7 D 74/07.NE - <juris> RdNrn. 43 ff.). Der angegriffene Bebauungsplan wird diesen Anforderungen gerecht. Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war zwar nur eine als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnete Planurkunde (1.1.1). Diese ist aber sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan und kann das auch sein (1.1.2).
- 69 1.1.1 Dem Satzungsbeschluss vom 18. Oktober 2007 liegt eine Planurkunde vom 18. Oktober 2007 mit entsprechendem Satzungstext zugrunde, die als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet Grandhotel „Am Burgbichl“ bezeichnet, am 19. Februar 2010 ausgefertigt und am 23. Februar 2010 bekannt gemacht worden ist. Eine weitere, als Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnete Planurkunde wurde weder beschlossen, noch ausgefertigt, noch bekannt gemacht. Auch den öffentlichen Auslegungen des Planentwurfs im Zuge des Planaufstellungsverfahrens lag jeweils ausschließlich eine als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ bezeichnete Planurkunde zugrunde. Die Auslegungsbekanntmachungen selbst verwenden (nur) den Begriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Verfahrensvermerke auf der ausgefertigten Planurkunde enthalten ebenfalls keinen Hinweis darauf, dass zwei Planurkunden Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren. Es steht daher fest, dass Gegenstand des Satzungsbeschlusses nur die als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnete Planurkunde vom 18. Oktober 2007 mit entsprechendem Satzungstext gewesen ist.
- 70 Allein dem Durchführungsvertrag vom 25. September 2007 ist als Anlage 1 eine mit dem Bebauungsplan inhaltlich identische Planurkunde, datiert vom 20. August 2007, beigefügt, die als „Vorhaben- und Erschließungsplan - Zeichnerischer Teil und Textliche Beschreibung, die beide in vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert sind“ bezeichnet ist. Diese Planurkunde wurde aber nicht in das Planaufstellungsverfahren als selbständige Urkunde eingeführt. Ihre Bezeichnung als Vorhaben- und Erschließungsplan erklärt sich demnach allein durch die bereits in § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB angelegte inhaltliche Verknüpfung von Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan.

71 Demgegenüber hat es keine weitere rechtliche Bedeutung, dass der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan im Zuge des Planaufstellungsverfahrens (vgl. C § 1 der Planfassung vom 9.5.2007) noch als „VEP“ bezeichnet worden ist. Die Begründung des Bebauungsplans wechselt die Terminologie; sie spricht – ohne erkennbares System - teils vom „VEP“ (etwa Bl. 80, 83), teils vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Mehr als eine begriffliche Unschärfe ergibt sich daraus nicht. Soweit dort auf im Vorhaben- und Erschließungsplan konzipierte weitere 10 Stellplätze verwiesen ist (Bl. 92), sind diese im beschlossenen Bebauungsplan festgesetzt. Dass die Planung der Gemeinde an einen vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan anknüpft, entspricht dem gesetzlichen Modell des § 12 BauGB. Zur Frage, ob die Planung letztlich in zwei verschiedene Planurkunden münden muss, ergibt sich daraus nichts.

72 1.1.2 Teil C des Bebauungsplans regelt unter C1 (Allgemeine Vorschriften) in § 1 „Bestandteile“ folgendes:

73 *„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Planzeichnungen (Teil A), den Zeichen-
erklärungen (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C), die im das Vorhaben und seine Er-
schließung betreffenden Teile A, B und C mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungs-
plan identisch sind.“*

74 Damit ist mit der vom Gebot der Normenklarheit geforderten Eindeutigkeit klargestellt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan einerseits und der vorhabenbezogene Bebauungsplan andererseits „identisch“, also in der einzigen Planurkunde zusammengeführt sind.

75 Das macht den angegriffenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht fehlerhaft. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kommt zwar wirksam nur zustande, wenn ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt. Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind daher (grundsätzlich) zwei Pläne, nämlich der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach der vom Gesetz vorgegebenen Konzeption essentielles und unabdingbares Wirksamkeitserfordernis eines - von der Gemeinde zu verantwortenden - vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ansonsten würde sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht von einem herkömmlichen Angebotsbebauungsplan unterscheiden, zu dessen Umsetzung die Gemeinde mit einem Privaten städtebauliche Verträge schließen kann. Ohne einen Vorhaben- und

Erschließungsplan kann ein wirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht zustande kommen (vgl. BayVGH vom 3.8.2010 a.a.O.; OVG NRW vom 11.9.2008 - 7 D 74/07.NE - <juris> RdNr. 52 f; Jäde in Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB, 4. Aufl. 2010, RdNr. 22 zu § 12). Deshalb muss der Vorhaben- und Erschließungsplan identifizierbar in den Planunterlagen vorhanden sein (Rixner in Rixner/Bielmann/Steger, PK-BauGB, 2010, RdNr. 28 zu § 12).

- 76 Das bedeutet aber nicht, dass in jedem Fall zwei gesonderte Planurkunden, nämlich eine für den Vorhaben- und Erschließungsplan und eine andere für den Bebauungsplan vorliegen müssen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann im Grundsatz beschlossen werden kann, ohne dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan als "körperlich" selbständiges Dokument vorliegt. Das ist jedenfalls dann zulässig, wenn - wie hier - der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplans übereinstimmt (BayVGH vom 3.8.2010 a.a.O. RdNr. 23; OVG NRW vom 23.1.2006 – 7 D 60/04 NE <juris> RdNr. 100). So liegt der Fall hier.
- 77 1.2 Die Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind erfüllt. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen in der Lage (1.2.1). Er hat sich wirksam zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichtet (1.2.2)
- 78 1.2.1 Mit dem Merkmal „in der Lage sein“ des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden Anforderungen an die finanzielle, fachliche und rechtliche Fähigkeit des Vorhabenträgers gestellt (OVG MV vom 15.2.2006 - 3 K 35/04 <juris> RdNr. 34; Jäde in Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB, 6. Aufl. 2010, RdNr. 18 zu § 12 BauGB; Gatz in Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, RdNr. 8 zu § 12). Der Beigeladene erfüllt diese Voraussetzung.
- 79 Die Feststellung, dass der beigeladene Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung in der Lage ist, erfordert - zumal bei einem Projekt der in Rede stehenden Größenordnung - eine Prognoseentscheidung. Sie soll der planenden Gemeinde eine gewisse Sicherheit verschaffen, dass der Vorhabenträger die im Durchführungsvertrag übernommene Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist voraussichtlich auch zu erfüllen, das einmal begonnene Vorhaben also auch zu Ende zu führen vermag. Die Einschätzung des

Antragsgegners, der Beigeladene werde im Sinn des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Lage sein, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, ist nicht zu beanstanden.

- 80 Grundsätzlich geeignet zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit sind auf das konkrete Projekt bezogene rechtlich und wirtschaftlich belastbare Finanzierungszusagen von Banken einschließlich entsprechender Fördermittelzusagen. Eine solche Finanzierungszusage liegt hier nicht vor. Die dem Durchführungsvertrag beigelegte Erklärung der Bank reicht mangels konkreter Bindungen jedenfalls nicht aus, um die finanzielle Leistungsfähigkeit des Beigeladenen zur Durchführung des strittigen Projekts zu „attestieren“. Die Beteiligten haben allerdings in der mündlichen Verhandlung übereinstimmend und nachvollziehbar erklärt, dass eine Finanzierung eines Projekts in aller Regel erst nach der Erteilung einer unanfechtbaren Baugenehmigung zugesagt wird. Der Beigeladene war unter diesen Umständen objektiv nicht in der Lage, bis zum Satzungsbeschluss eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank vorzulegen. Insoweit dürfen die Anforderungen an die Bonitätsprüfung also nicht überspannt werden.
- 81 Der Antragsgegner konnte seine Einschätzung der Bonität des Vorhabenträgers jedoch auf eine Reihe von Indizien stützen. Der Vorhabenträger hat bereits erhebliche finanzielle Vorleistungen in das Projekt investiert. Er ist Eigentümer des Baugrundstücks und von Erschließungsgrundstücken. Er hat die bereits angefallenen nicht unerheblichen Planungskosten übernommen. Darin zeigt sich nicht lediglich seine Bereitschaft, das Vorhaben durchzuführen, sondern auch die Fähigkeit, vorausschauend zu planen und längerfristig Investitionen zu machen, die noch keine Erträge bringen. Ein gewichtiges Indiz für die finanzielle Leistungsfähigkeit und Seriosität des Vorhabenträgers ergab sich für die Antragsgegnerin aus dem Schreiben der Volksbank L***** ** vom 16. August 2007 (Anlage 11 zum Durchführungsvertrag). Das Schreiben bestätigt darin einen seit über 30 Jahren bestehenden guten Geschäftskontakt, der der Bank das Bild eines zuverlässigen und engagierten Unternehmers vermittelt hat. Es bestätigt ferner, dass der beigelegte Vorhabenträger mit der Bank bereits ein in der Größenordnung vergleichbares Projekt (Reha-Klinik in L*****) selbst und erfolgreich durchgeführt hat. Ferner war der Antragsgegnerin die Einschätzung der I***** Hotel Group bekannt, der Standort Am Burgbichl sei ein exzellenter Standort, um ein 5-Sterne-Hotel zu betreiben (Anlage 10 zum Durchführungsvertrag).

- 82 Der Antragsgegner hat sich zudem – wie in der mündlichen Verhandlung vorgetragen worden ist – verschiedene Wirtschaftlichkeitsberechnungen für das strittige Vorhaben erläutern lassen. Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob es unter den konkreten Bedingungen des vorliegenden Einzelfalls dieser Wirtschaftlichkeitsberechnungen auch aus Rechtsgründen bedurft hätte, um die von § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geforderte positive Prognoseentscheidung zu treffen. Das Ergebnis einer aktuellen und tragfähigen Wirtschaftlichkeitsberechnung hängt auch von Kapitalmarktbedingungen ab, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht absehbar sein konnten. In Anbetracht der ganz erheblichen finanziellen Größenordnung des Projekts und der Referenz der Volksbank L***** ** für den Beigeladenen konnte der Antragsgegner davon ausgehen, dass das Vorhaben ohne eine verbindliche Kreditzusage der Bank nicht konkret ins Werk gesetzt werden würde. Eine solche Kreditzusage von erheblichem Volumen ist realistischweise ohne eine tragfähige Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zu erwarten. Damit war zumindest hinreichend sichergestellt, dass das Vorhaben nur ins Werk gesetzt werden würde (und die Gefahr einer Investitionsruine gebannt sein würde; vgl. OVG MV a.a.O. RdNr. 35), wenn seine Wirtschaftlichkeit zu erwarten war.
- 83 Von der fachlichen Fähigkeit des Beigeladenen durfte der Antragsgegner ausgehen, nachdem dieser in der Vergangenheit größere Projekte geplant, finanziert und durchgeführt hat. Diese Tatsache wurde mit dem Hinweis des Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung bestätigt, er habe vor kurzem für die I***** Group ein Hotel gebaut, das vor wenigen Tagen seinen Betrieb aufgenommen habe. Damit besteht eine ausreichende Gewissheit darüber, dass der Beigeladene fachlich in der Lage ist, das geplante Hotel zu projektieren.
- 84 Die rechtliche Fähigkeit zur Durchführung des Vorhabens setzt nicht notwendig das Eigentum des Vorhabenträgers an den Flächen voraus, auf die sich der Plan erstreckt. Jedenfalls bedarf es aber spätestens im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses einer privatrechtlich gesicherten Befugnis des Vorhabenträgers, aufgrund derer er gegenüber dem Eigentümer zur Bebauung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes befugt ist (SächsOVG vom 9.4.2008 - 1 BS 448/07 <juris>; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2011, RdNr. 63 zu § 12 m.w.N.). Diese Voraussetzungen liegen vor. Der Beigeladene ist rechtlich zu einer festsetzungskonformen Bebauung der überplanten Fläche in der Lage. Er ist Eigentümer des Baugrund-

stücks und hat die rechtlichen Zugriffsmöglichkeiten auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erschließung vorgesehenen Grundstücke.

- 85 1.2.2 Die Antragstellerin geht zu Unrecht davon aus, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan fehlerhaft sei, weil die Erschließungsfragen im Durchführungsvertrag nicht ausreichend geregelt seien. Ein wirksamer Durchführungsvertrag ist Wirksamkeitsvoraussetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Krautzberger, a.a.O., RdNr. 91 zu § 12 m.w.N.). Ein solcher liegt hier vor. Im Durchführungsvertrag sind die Art der Erschließungsanlagen und ihre Ausführung hinreichend konkret festgelegt. Im Teil III § E 1 (Durchführung und Erschließung) Abs. 2 und § E 2 (Fertigstellung der Anlagen) des Durchführungsvertrags werden die herzustellenden Erschließungsanlagen nicht nur unter Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan, sondern auch durch Verweis auf die beiden, als Anlagen beigefügten Pläne „Straßenraumplanung für öffentliche Zufahrt“, Detailplan 1 und 2, M1:250, der Fa. B***** Consult, Kempten, vom 14. August 2007 bestimmt. Eine solche (zusätzliche) Konkretisierung gegenüber den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zulässig und hier auch ausreichend (Busse/Grziwotz, a.a.O., RdNr. 171). Ob aber zur Beschreibung der vereinbarten Erschließungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag die Bezugnahme auf den Ausbauplan des Antragsgegners geeignet ist, obwohl dieser Plan im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (noch) nicht vorlag, kann dahingestellt bleiben, denn die notwendige Konkretisierung ergibt sich bereits aus den genannten Plänen der Fa. B***** Consult sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan selbst.
- 86 Auch der Realisierungszeitraum für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist nicht offengeblieben. § E 2 Abs. 2 des Durchführungsvertrages knüpft an die Vereinbarung in Teil II V 1 an, wonach mit dem Bau innerhalb von zwei Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben binnen zweier Jahre fertig zu stellen und dauerhaft in Betrieb zu nehmen ist.
- 87 1.3 Der angegriffene vorhabenbezogene Bebauungsplan bestimmt das geplante Vorhaben ausreichend detailliert. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, so zu bestimmen, dass die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine abschließende Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ermöglichen. Das schließt nicht aus, dass das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegte Vorhaben eine gewis-

se Bandbreite an Bebauungs- oder Nutzungsmöglichkeiten umfasst und damit einem Bedürfnis des Vorhabenträgers oder der Gemeinde nach einem nicht allzu starren planerischen Rahmen Rechnung trägt (vgl. (BVerwG vom 18.9.2003 - 4 CN 3.02 - BVerwGE 119, 45/52; OVG NRW vom 17.2.2011 - 2 D 36/09.NE <juris>; Gatz, a.a.O., RdNr. 5 zu § 12; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., 2010, RdNrn. 106 ff. unter Modifizierung der Auffassung in den Voraufgaben; Krautzberger, a.a.O., RdNrn. 48 ff. zu § 12). Es ist daher unschädlich, dass der Antragsgegner in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilweise Höchstmaße festgesetzt hat. Die Festlegungen von Höchstgrenzen bilden den Rahmen, den der Beigeladene bei Verwirklichung des Vorhabens ausfüllen kann. Dieser Rahmen stellt aber auch sicher, dass kein Vorhaben verwirklicht werden kann, das sich bei seiner Ausschöpfung als aliud zu dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben darstellen könnte.

- 88 Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weisen in ihrer Gesamtheit die Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplans auf, der in aller Regel - so auch hier - ausreichender Prüfmaßstab für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist. Die Art der baulichen Nutzung ist in dem besonders gekennzeichneten Bereich als „Hotel“ festgesetzt (Textliche Festsetzung § 4 (1) i.V.m. Nr.1 der Festsetzungen durch Planzeichen). Die Art der zugelassenen Hotelnutzung wird auf die Kategorie eines 5-Sterne-Hotels mit max. 150 Hoteleinheiten und 298 Betten beschränkt (Textliche Festsetzung § 4 Abs. 2). § 4 Abs. 3 und 4 der Textlichen Festsetzung regelt, welche der Hotelnutzung untergeordneten besonderen Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt das zulässige Maß der baulichen Nutzung in einer Weise, dass insoweit eine abschließende planungsrechtliche Prüfung möglich ist. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, der Trauf- und Firsthöhen (jeweils als Höchstmaß) festgesetzt (vgl. Nr. 2 der Festsetzungen durch Planzeichen und § 5 der textlichen Festsetzungen). Die Situierung der einzelnen Komplexe des Vorhabens im Plangebiet ist durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und die Abstandsflächen werden in § 6 der textlichen Festsetzungen geregelt. § 18 der textlichen Festsetzungen enthält Regelungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt weiter fest, in welchen Bereichen Abgrabungen für Geländemodellierung oder Terrassierung zulässig sind. Der Eingang zum Hotel, die Tiefgaragenzufahrt und der Bereich der Anlieferung sind festgelegt. Darüber hinaus enthält der vorhabenbezogene Bebauungs-

plan Festsetzungen für zu erhaltende Großbäume, zu pflanzende Großbäume und für zu erhaltenden Gehölzflächen (§ 13 der Festsetzungen und § 9 der textlichen Festsetzungen) und regelt im Einzelnen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (3) der textlichen Festsetzungen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist außerdem die Erschließungsstraße mit einer entsprechenden Breite festgelegt.

89 Da das geplante Vorhaben keine planungsrechtlich relevanten Besonderheiten aufweist, die einen zusätzlichen Regelungsbedarf auslösen, ist davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine abschließende bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung des Vorhabens ermöglicht.

90 1.4 Die Planurkunde und die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden ordnungsgemäß ausgefertigt. Da Gegenstand des Aufstellungsverfahrens und des Satzungsbeschlusses nur die einzige, nämlich die als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnete Planurkunde einschließlich der textlichen Festsetzungen war, brauchte auch nur diese eine Urkunde (einschließlich der entsprechenden textlichen Festsetzungen) ausgefertigt zu werden. Zwischen den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und denjenigen des Bebauungsplans des Antragsgegners besteht formelle und materielle Konkordanz. Die Ausfertigung der als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichneten Planurkunde schließt daher auch den Regelungsinhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans mit ein.

91 2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan genügt auch im Übrigen den formellen und materiellen Anforderungen an die Aufstellung von Bebauungsplänen.

92 2.1 Die Antragstellerin nimmt zu Unrecht an, es liege ein Bekanntmachungsfehler vor, weil der Marktgemeinderat am 21. Januar 2010 einen erneuten Satzungsbeschluss gefasst habe, der nicht bekannt gemacht worden sei. Ein solcher Fehler ist nicht gegeben. Der Antragsgegner hat gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu Recht den Beschluss des Marktgemeinderats vom 18. Oktober 2007 bekannt gemacht. Der Beschluss des Marktgemeinderats vom 21. Januar 2010 ist weder formal noch inhaltlich ein Satzungsbeschluss.

93 Da der Bebauungsplan nicht zeitnah nach dem Satzungsbeschluss, sondern erst am 23. Februar 2010 bekanntgemacht worden ist, war der Marktgemeinderat gehalten, die Sach- und Rechtslage "unter Kontrolle zu halten" (vgl. BVerwG vom 19.9.2002 –

4 CN 1.02 - BVerwGE 117, 58 f.). Der Beschluss des Marktgemeinderats vom 21. Januar 2010 entspricht dieser Vorgehensweise. Sein Inhalt ist in der Niederschrift wie folgt dokumentiert:

- 94 *„Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt und dem Ergebnis der nachträglich durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und kommt zu dem Schluss, dass sich daraus kein Anlass zu einer Änderung der am 18.10.2007 beschlossenen Satzung ergibt. Nachdem weder die Verwaltung noch der Marktgemeinderat selbst trotz sorgfältiger Prüfung eine Veränderung der Sachlage gegenüber dem Zeitpunkt der Beschlussfassung vom 18.10.2007 feststellen konnten, bestätigt der Marktgemeinderat sein seinerzeitiges Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss und beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grandhotel Am Burgbichl“ unter gleichzeitiger Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz „Klinik-Sondergebiet Am Burgbichl“ vom 23.11.1994. Auf das Ergebnis der nachträglich durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist hinzuweisen.“*
- 95 Der Marktgemeinderat hat „sein seinerzeitiges Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss“ bestätigt, nachdem weder das Ergebnis der nachträglich durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung noch das Ergebnis einer „sorgfältige“ Prüfung, ob nach dem Beschluss vom 18. Oktober 2007 Veränderungen der Sachlage eingetreten sind, Anlass zu einer Änderung der am 18. Oktober 2007 beschlossenen Satzung gaben. Einen erneuten Satzungsbeschluss hat der Marktgemeinderat damit erkennbar nicht fassen wollen und auch objektiv nicht gefasst. Er betont im Gegenteil, es bei der 2007 beschlossenen Satzung zu belassen.
- 96 2.2 Die Antragstellerin nimmt zu Unrecht an, die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Nutzungsmaß genügten nicht dem aus dem Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG herzuleitenden Bestimmtheitsgebot.

- 97 Der Antragsgegner war bei der Bestimmung der maximal zulässigen Höhe der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude nicht an die Bestimmungen der BauNVO gebunden (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind Anforderungen an die Festsetzungen der zulässigen Höhe zu stellen. Dazu gehört die Bestimmung von festen Bezugspunkten (vgl. § 18 Abs. 1 BauNVO). Diesen Anforderungen hat der Antragsgegner Rechnung getragen. Er hat die zulässige Höhe jeweils als Höchstmaß in Metern üNN festgesetzt. Als Bezugspunkte ist die Traufhöhe bzw. die Firsthöhe bestimmt (vgl. Nutzungsschablonen und § 7 Abs. 7 der textlichen Festsetzungen). Mit diesen Regelungen sind die absolute Höhe und damit die maximal zulässige Höhenentwicklung mit hinreichender Bestimmtheit geregelt. Die Antragstellerin meint zu Unrecht, der Antragsgegner hätte aus Gründen der Bestimmtheit auch untere Bezugspunkte festsetzen müssen. Dies wäre aus Gründen der Bestimmtheit aber nur dann erforderlich gewesen, wenn der Antragsgegner die zulässige Höhe aus dem Abstand eines unteren Bezugspunktes zu einem oberen Bezugspunkt in Metern (relative Höhe) hätte festsetzen wollen. Das ist hier nicht der Fall.
- 98 2.3 Der Antragsgegner hat nicht gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstoßen. Eine Verletzung des in § 1 Abs. 3 BauGB enthaltenen Gebots der Erforderlichkeit der Planung kann gegeben sein, wenn der Bebauungsplan aus Rechtsgründen nicht vollzugsfähig ist, weil seiner Verwirklichung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dauernde Hindernisse rechtlicher Art entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt. Dem Vorhaben stehen weder nicht überwindbare zwingende Vorschriften des Immissionsschutzrechts (2.3.1) noch des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz (2.3.2) entgegen.
- 99 2.3.1 Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen (vgl. BVerwG vom 12.3.1999 - 4 BN 6.99 - ZfBR 1999, 225). Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplanes reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteile i.S.v. § 47 Abs. 2 VwGO (vgl. OVG Berlin vom 30.10.1998 - 2 A 7.95 - UPR 1999, 40). Planbedingt sind nur solche Nachteile, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans den Betroffenen auf Dauer auferlegen. Probleme, welche sich allein aus der Realisierung eines Bebauungsplanes ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung selbst dann regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Be-

bauungsplan selbst lösen muss, wenn die vollständige Realisierung des Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt (BVerwG vom 12.3.1999 a.a.O.).

- 100 Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Zur Konkretisierung dessen, was den Nachbarn als Lärmbelastung zugemutet werden kann, können die Annahmen der auf der Grundlage des § 66 Abs. 2 BImSchG erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970 – VVBaulärm, abgedruckt in MABl. Nr. 1/1971) herangezogen werden.
- 101 Die prognostische Ermittlung der Geräuschimmissionen in der schalltechnischen Untersuchung der Fa. T**** ****, Kempten, vom 14. Juni 2007 (Bericht Nr. 07034.2/B) beruht auf einer groben Abschätzung der Situation (vgl. Nr. 6.2.1 der schalltechnischen Untersuchung). Das reicht im gegebenen Zusammenhang aus. Nach dem Ergebnis der Untersuchung werden voraussichtlich die entsprechend Nr. 3.3.1 Buchst. c) der VVBaulärm für den Außenbereich maßgebenden Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) bei den Gründungsarbeiten (Erdabbau) mit zwei Hydraulikbaggern oder Planierraupen und mit einer Lärmschutzeinrichtung zum Grundstück der Antragstellerin (Lärmschutzwand mit 3 m Höhe) eingehalten werden können (Nr. 6.2.2, S. 16, Tabelle 2), nicht aber beim Gesteinsabbau mit zwei Hydraulikbaggern. Hier wird eine Überschreitung des maßgebenden Immissionsrichtwertes von bis zu 9 dB(A) prognostiziert (vgl. S. 16, Tabelle 3). Die Untersuchung geht aber davon aus, dass durch im Einzelnen näher beschriebene Maßnahmen (Schallschutzwand) sichergestellt werden kann, dass jedenfalls der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse von 70 dB(A) (Nr. 6.3 TA Lärm) am Anwesen der Antragstellerin nicht überschritten werden wird. Die VVBaulärm fordert auch keine strikte Einhaltung der Richtwerte nach Nr. 3.3.1 (s. dort unter 1. Einführung). Die schalltechnische Untersuchung der Fa. T**** **** beruht auf einer „grobe Abschätzung der Situation“, weil verschiedene Parameter nicht genau vorhersehbar seien (S. 14). Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zur Minimierung des zu erwartenden Baulärms erforderlich, wie etwa eine besonders nahe zum Abbaubereich situierte weitere Lärmschutzeinrichtung (vgl. schalltechnischen Untersuchung S. 14). Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen jedenfalls nicht die Annahme zu, die Ver-

wirklichung des Vorhabens sei wegen des dabei entstehenden Baustellenlärms schlechthin nicht möglich.

102 2.3.2 Der Vollzug des Bebauungsplans scheitert nicht an artenschutzrechtlichen Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es kann offen bleiben, ob die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegebene Sach- und Rechtslage (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) maßgeblich ist (so BVerwG vom 24.10.1990 - 4 NB 29.90 - <juris > RdNr. 12 und BayVGH vom 23.12.1998 - 26 N 98.1675 <juris>) oder diejenige zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Der Vollzug des Bebauungsplans würde weder gegen die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (18.10.2007) geltenden artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG (vom 25.3.2002 – BGBl I S. 1193 – BNatSchG 2002) noch gegen die im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans (23.2.2010) geltenden artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG in der bis 28. Februar 2010 gültigen Fassung (BGBl I S. 2986 - BNatSchG 2007) verstoßen.

103 Unter 2.2 des Umweltberichts (Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile – Tiere) wird ausgeführt, dass nach der Kartierung „im Radius bis ca. 6 km um das Planungsgebiet“ eine Vielzahl von Vögeln brütet, von denen einige nach den Gefährdungskategorien der Roten Liste Bayern (1996) gefährdet und nach der Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG) geschützt sind. Diese Feststellungen beruhen, wie der Vertreter der unteren Naturschutzbehörde in der mündlichen Verhandlung erläutert hat, ausschließlich auf Ergebnissen einer entsprechenden Kartierung. Dieser Potentialabschätzung (zu Prüffolge und Prüfungsumfang vgl. Schmidt-Eichstaedt, UPR 2010, 1 ff.) folgte entsprechend den Anforderungen des § 42 Abs. 5 Satz 2 bis 4 BNatSchG 2002 (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) eine weitere Vorprüfung durch „Begutachtung der bestehenden Lebensräume auf potentielle Vorkommen speziell zu prüfender Arten“ durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl. Ing. FH M. P*****. Es kommt nach einer Begehung am 16. April 2009 zu dem Ergebnis, dass „die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Genehmigungsphase des Bauvorhabens nicht erforderlich ist, da in dem vom Bau berührten Bereichen keine Lebensräume sind, die für speziell geschützte Arten von Bedeutung sind“. Dem Vorschlag, eine Potentialabschätzung von Reptilien, Heuschrecken und Tagfaltern durchführen zu lassen, hat der Antragsgegner durch die Einholung des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Neubau eines Grandhotels am Burgbichl, Gde. O*****“ vom September 2009 Rechnung getragen. Dieser kommt zu dem artenschutzrechtlichen Fazit, dass der Genehmigung des geplanten

Vorhabens aus gutachterlicher Sicht keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

104 2.4 Es liegt kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor.

105 Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele i.S. des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Festlegungen mit landesplanerischer Letztverbindlichkeit. Den Zielen kommt die Funktion zu, räumlich und sachlich die zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. In ihnen spiegelt sich bereits eine Abwägung zwischen den durch die Grundsätze verkörperten unterschiedlichen raumordnerischen Belangen wider. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind sie nicht zugänglich. Die planerischen Vorgaben, die sich ihnen entnehmen lassen, sind verbindlich (BVerwG vom 16.12.2010 - 4 C 8/10 - ZfBR 2011, 255 ff.; BayVGH vom 19.4.2004 – 15 B 99.2605 – VGH n.F. 57, 185/188). Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG, in der Fassung vom 27.12.2004 GVBl S. 521) werden die Ziele in den Raumordnungsplänen festgelegt. Raumordnungspläne sind nach Art. 11 Abs. 1 BayLplG das Landesentwicklungsprogramm und die Regionalpläne. Landesplanerische Planaussagen, die als sog. „Soll-Ziele“ formuliert sind, beanspruchen die in § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG angesprochene Verbindlichkeit nicht schlechthin. Denn eine Rechtsnorm, die als „Soll-Vorschrift“ erlassen ist, bindet den Normadressaten - nur dann - im Sinne eines „Muss“, wenn keine Umstände vorliegen, die den Fall als atypisch erscheinen lassen. Insoweit gilt für die Beurteilung der Zielqualität landesplanerischer Aussagen in Gestalt einer Soll-Vorschrift nichts anderes als für diejenigen Aussagen, die dem Regel-Ausnahme-Muster folgen und damit den Verbindlichkeitsanspruch relativieren (BVerwG vom 16.12.2010 a.a.O. RdNr. 9, BVerwG vom 18.9.2003 - 4 CN 20/02 - BVerwGE 119, 54-63). Planaussagen mit einer „Soll“-Struktur erfüllen die Merkmale eines Ziels der Raumordnung daher nur, wenn der Plangeber die Abweichungsvoraussetzungen für atypische Sachverhalte mit hinreichender tatbestandlicher Bestimmtheit selbst festgelegt hat (BayVGH vom 19.4.2004 a.a.O. S. 189). Ist dies der Fall, sind die Merkmale eines den nachgeordneten Planungsträger bindenden Zieles auch bei landesplanerischen Aussagen in Form einer Soll-Vorschrift erfüllt. Dagegen entfalten Soll-Vorschriften, die keine hinreichenden Anhaltspunkte für die Reichweite atypischer Fälle bieten, mithin in dieser Frage einen Abwägungsspielraum eröffnen, keinen Verbindlichkeitsanspruch. So liegt der Fall hier.

- 106 Das Landesentwicklungsprogramm (Anlage zur Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - vom 8.8.2006 GVBl S. 471, im Folgenden LEP 2006) enthält gemäß Art. 3 Abs. 2 Satz 3 BayLPlG jeweils mit „(Z)“ bezeichnete, mithin vom Ordnungsgeber als Ziel eingestufte Festlegungen, deren Verstoß die Antragstellerin rügt. Dazu gehören die Festlegungen des LEP 2006 unter B VI 1.1 (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden; Verhinderung einer Zersiedelung der Landschaft; möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen; Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten) sowie B VI 1.5 (schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft; Freihaltung besonders schützenswerter Landschaftsteile, wie [u. a.] landschaftsprägender Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, von Bebauung; Vermeidung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung). Gleiches gilt für die Festlegungen in B V 1.3 des Regionalplans der Region A***** - Ziele und Grundsätze (Verordnung zur Neufassung des Regionalplanes der Region A***** - (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl S***** Nr.1/2007, geändert durch Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region A***** vom 7.11.2007, Bekanntmachung der Regierung von S***** vom 6.5.2008 - RABl S***** Nr. 6/2008). Danach soll insbesondere einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierten Lagen wie Kuppen und Oberhangteilen von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Auch ist festgelegt, dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden soll. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 107 Die Festlegungen des LEP 2006 unter A 2.4 (Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauchs), B VI 1.1 (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden; Verhinderung einer Zersiedelung der Landschaft; möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen; Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten) sowie B VI 1.5 (schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft; Freihaltung besonders schützenswerter Landschaftsteile, wie [u. a.] landschaftsprägender Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, von Bebauung; Vermeidung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung) weisen die ein Ziel im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB kennzeichnende Verbindlichkeit nicht auf. Gleiches gilt für die Festlegungen in B V 1.3 des Regionalplans der Region A***** - Ziele und Grundsätze (Verordnung zur Neufassung des Regionalplanes der Region A***** - (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl S***** Nr.1/2007, geändert durch Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region A***** vom 7.11.2007, Bekanntmachung der Regierung von S***** vom

6.5.2008 - RABl S***** Nr. 6/2008). Anhaltspunkte für die Reichweite atypischer Fälle lassen sich mit hinreichender tatbestandlicher Bestimmtheit weder aus den genannten als Soll-Vorschrift formulierten Festlegungen des LEP 2006 noch aus weiteren Planaussagen oder einer Zusammenschau der Festlegungen herleiten. Gleiches gilt für die genannten Festlegungen des Regionalplans der Region A*****

- 108 Die genannten Festlegungen des LEP und des Regionalplans der Region A***** weisen eine nur geringe Aussageschärfe auf. Hinweise darauf, unter welchen konkreten Umständen von den planerischen Forderung abgewichen und etwa anderen Vorgaben der Landesplanung Vorrang eingeräumt werden kann, lassen sich daraus nicht entnehmen. Die Festlegungen stehen unabhängig nebeneinander und weisen keinen inneren Kontext auf. Die im LEP insgesamt zum Ausdruck kommenden Vorstellungen und Regelungszusammenhänge erlauben ebenfalls keinen Rückschluss darauf, unter welchen Voraussetzungen eine Ausnahme von der verbindlichen Vorgabe angenommen werden kann. Die angeführten planerischen Festlegungen haben gegenüber der gemeindlichen Planungshoheit einen gleichsam offenen Inhalt. Sie nehmen eine abschließende Abwägung im Bauleitplanverfahren (noch) nicht vorweg. Der Antragsgegner als Adressat der Regelung hatte daher die Möglichkeit, sich ohne Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB durch eine eigene Abwägungsentscheidung ohne landesplanungsbehördliche Beteiligung über die landesplanerische Abwägung hinwegzusetzen.
- 109 Selbst wenn man der Auffassung sein wollte, die landesplanerische Festlegung in Punkt B VI 1.5 LEP 2006 (Freihaltung besonders bedeutender oder weithin einsehbarer Landschaftsteile wie landschaftsprägender Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen) sei im Hinblick auf die Reichweite atypischer Fälle ein verbindliches Ziel und inhaltlich hinreichend konkret, um für die Bauleitplanung einen verbindlichen Rahmen abgeben zu können, und löse daher die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB aus (so BayVGh vom 25.11.2002 - 14 B 00.2137 BayVBl 2003, 432 ff. zum fachlichen Ziel B II.1.7 des LEP in der Fassung der Verordnung vom 25. Januar 1994 - GVBl S. 25), läge ein Verstoß insoweit nicht vor. Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks von den örtlichen Verhältnissen im Bereich des Plangebiets hat der Senat die Überzeugung gewonnen, dass der durch die Planung ermöglichte massive Hauptbaukörper, insbesondere die Nebenanlagen sowie das geplante Wellnessgebäude, einen nicht nur unbedeutenden Teil des Hangfußes, sondern auch einen Teil des Hangbereichs in Anspruch nehmen werden. Er hat sich aber davon überzeugen können, dass die geplante Bebauung keine landesplanerisch uner-

wünschte Bebauung eines bedeutenden oder weithin einsehbaren Landschaftsteils wie eines landschaftsprägenden Höhenrückens, einer Kuppe oder einer Hanglage darstellt. Der Senat hat, insbesondere durch einen Blick vom Parkplatz 1 im Ortsbereich von O***** auf das Plangebiet auch den Eindruck gewonnen, dass dem Burgbichl als Erhebung in der ihn umgebenden Landschaft (unter städtebaulichen Gesichtspunkten) keine besondere landschaftsprägende Bedeutung zukommt und, weil sich die geplante Bebauung im Wesentlichen auf den unteren Bereich des Burgbichl beschränkt, es zu keiner landesplanerisch unerwünschten Bebauung eines Höhenrückens oder einer Kuppe kommen wird (wie sie im Bereich anderer Höhenrücken in der Umgebung jedoch vorzufinden ist).

110 2.5 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verstößt nicht in einer gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB erheblichen Weise gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Abwägungsgebot. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot umfasst verfahrensrechtlich das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB), inhaltlich stellt es Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis (BVerwG vom 9.4.2008 - 4 CN 1.07 - BRS 73 Nr. 31.). Über die verfahrensrechtliche Verpflichtung hinaus erweist sich die Abwägung aus materiellrechtlichen Gründen dann als fehlerhaft, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet (st. Rspr.; vgl. BVerwG vom 12.12.1969 - IV C 105.66 - BVerwGE 34, 301/309).

111 Die Entscheidung für den gewählten Standort ist nach diesen Maßstäben nicht zu beanstanden. Der Antragsgegner will mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 5-Sterne-Hotels schaffen. Sein Ziel ist es, mit der Errichtung eines solchen Hotels den Standort als Kur- und Fremdenverkehrsort zukunftsfähig zu erhalten, indem die gemeindliche

Tourismusinfrastruktur und das Übernachtungsangebot im höchsten Hotel-Segment (5-Sterne-Kategorie) verbessert wird (Begründung Teil E Nrn. 2 und 6). Die damit angestrebte Stärkung des Tourismus auch zur Förderung und Sicherung der Wirtschaftskraft der vom Tourismus „lebenden“ ortsansässigen Betriebe ist ein beachtliches Anliegen, das grundsätzlich zulässiges Ziel einer städtebaulichen Planung sein kann (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst a BauGB). Dieses Ziel liegt auch im Interesse der Allgemeinheit. Das belegt u.a. die Begründung des Regionalplans der Region A*****
***** Danach sei das A***** eine der beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands. Wesentlich trage hierzu eine gut ausgebaute Tourismusinfrastruktur bei, die es zeitgerecht weiterzuentwickeln gelte. Da sich die Nachfrage immer stärker auf hochwertige Hotellerie konzentriere, komme eine qualitative Verbesserung bestehender Betriebe sowie insbesondere in den Tourismusschwerpunkten auch eine bedarfsgerechte Ergänzung des Hotelangebots in Betracht (vgl. Regionalplan der Region A***** ***** – Begründung zu B II Wirtschaft, Tourismus, zu 2.2.1). Eben diese Ziele verfolgt der Antragsgegner mit der angegriffenen Planung.

112 Weiter ist im Regionalplan (Regionalplan der Region A***** ***** – Begründung zu B II Wirtschaft, Tourismus, zu 2.2.2) ausgeführt:

113 *„Bei der Weiterentwicklung der Kernräume des Tourismus, in denen das Angebot an gewerblichen Einrichtungen sehr vielseitig ist und bis hin zur Deckung höchster Ansprüche reicht, steht die qualitative Verbesserung, Modernisierung und Abrundung der Infrastruktur im Vordergrund.“*

114 Auch diese landesplanerischen Vorgaben decken sich mit den vom Antragsgegner mit der Planung verfolgten Zielen.

115 Der Antragsgegner hat bei seiner Entscheidung über den Standort die abwägungsbeachtlichen Vorgaben des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Bodenschutzklausel enthält keine „Baulandsperre“ in dem Sinn, dass eine über die Ortsränder ausgreifende Siedlungsentwicklung nur dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind. Auch wenn Natur und Landschaft erstmals auf Flächen außerhalb des Ortsbereichs in Anspruch genommen werden sollen, setzt § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB der Gemeinde keine strikten, im Rahmen der planerischen Abwägung unüberwindbaren Grenzen. Aus der Bodenschutzklausel folgt aber, dass die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig in Betracht zu ziehen und bei der Abwägung (§ 1 Abs. 7, § 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB) zu berücksichtigen sind. Ihr Zurückstellen bedarf einer Rechtfertigung, die dem Gewicht dieser vom Gesetzgeber herausgehobenen Belange Rechnung trägt (vgl. BVerwG vom 12.6.2008 BauR 2008, 1416; VerfGH vom 23.2.2010 BayVBI 2010, 43; Krautzberger, a.a.O., RdNrn. 50 ff. zu § 1 a). Der Antragsgegner ist in nachvollziehbarer Weise davon ausgegangen, dass im Ortsbereich des Marktes für ein Hotel in der geplanten Größenordnung in dem Segment eines 5-Sterne-Hotels und den sich daraus an das Umfeld ergebenden Anforderungen kein geeigneter Standort vorhanden ist. Er hat sich bei der Entscheidung für den strittigen Standort maßgeblich von der Überlegung leiten lassen, das Plangebiet sei wegen seiner besonders attraktiven Lage prädestiniert für eine Bebauung mit einem Grand-Hotel. Der vorgesehene Standort sei für die Anforderungen an ein 5-Sterne-Hotel im Vergleich zu Standortalternativen „bevorteilt“, „da das Vorhaben sehr umweltverträglich realisiert werden kann und gleichzeitig die höchste Standortgunst bzgl. der Attraktivität der Lage im Raum (z.B. durch das sich bietende unverbaubare Alpenpanorama) hat“ (vgl. Bebauungsplan Teil E Begründung Nr. 5 „Standort“). Einen weiteren Gesichtspunkt für die Wahl des Standortes sah der Antragsgegner in der Möglichkeit, die vorhandene Klinikbrache zu beseitigen und den Bereich städtebaulich und gestalterisch neu zu ordnen (vgl. Bebauungsplan Teil E Begründung Nr. 6 Ziele der Planung).

- 116 Das Gewicht des Belangs der Prädestination des Standortes für die Bebauung mit einem Grandhotel wird allerdings wegen des bei der Verwirklichung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft gemindert. Dies hat der Marktgemeinderat aber nicht verkannt. Er hat die Auswirkungen des Eingriffs umfassend ermittelt (vgl. Begründung vom 18.10.2007 „Auswirkungen auf Umwelt, Landschaft und Naturschutz“; Umweltbericht vom 18.10.2007 und „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Neubau eines Grandhotels am Burgbichl, Gde. O*****“ vom September 2009).
- 117 Der Marktgemeinderat war sich bei seiner Entscheidung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewusst, dass und welche Folgen die Verwirklichung der Planung für den Landschafts- und Naturschutz mit sich bringt. Er war sich auch darüber im Klaren, dass die vom ihm beschlossenen „Ausgleichsmaßnahmen“ allenfalls zu einer Minimierung des Eingriffs führen können, nicht aber zu einem Ausgleich. Die objektive Wichtigkeit des ermittelten Eingriffs in die Landschaft und die Natur steht zu dem Interesse an der Stärkung des Tourismus durch Errichtung des geplanten Hotels am vorgesehenen Standort auch nicht außer Verhältnis. Das Plangebiet ist durch das aufgelassene Klinikgebäude und die sich östlich anschließende Splitterbebauung bereits deutlich vorbelastet. Auch großräumig ist das Gebiet durch die westlich gelegene Hangbebauung bereits geprägt.
- 118 Die Zulassung des Hotelkomplexes steht im Widerspruch zu Punkt B VI 1.5 und Punkt B VI 1.1 LEP 2006 (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden; Verhinderung einer Zersiedelung der Landschaft; möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen; Anbindung von Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten und schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft). Denn die Bebauung an der Straße „Am Burgbichl“ östlich des geplanten Hotels stellt eine Splittersiedlung dar, die durch das Bauvorhaben erweitert wird. Ein solcher Vorgang der Zersiedelung ist städtebaulich grundsätzlich unerwünscht ist. Der Antragsgegner konnte aber ohne Verstoß gegen das Abwägungsgebot dem Interesse an der Verwirklichung des Hotels den Vorrang gegenüber dem Interesse an der Vermeidung einer Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung einräumen. Er hat zutreffend angenommen, dass sich der geplante Hotelkomplex der vorhandenen Bebauung zwar nicht unterordnet, jedoch einen städtebaulichen Abschluss der vorhandenen Splitterbebauung nach Westen bildet und daher eine weitergehende Zersiedelung des Außenbereichs nicht zu erwarten ist.

- 119 Der Vorwurf der Antragstellerin, die Entscheidung des Antragsgegners sei abwägungsfehlerhaft, weil er im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses unrichtigerweise von der Fortgeltung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Klinik-Sondergebiet Am Burgbichl“ vom 23. November 1994 ausgegangen sei und daher fehlerhaft angenommen habe, das durch diesen Bebauungsplan begründete Baurecht bewirke eine Vorbelastung zu ihren Lasten, ist unbegründet. Eine unzutreffende rechtliche Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage kann zwar einen beachtlichen Punkt der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials betreffen (vgl. BVerwG vom 9.4.2008 NVwZ 2008, 899 = ZfBR 2008, 489). Ob der Antragsgegner die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebende Rechtslage richtig eingeschätzt hat, kann jedoch dahinstehen. Denn der Antragsgegner hat die Abwägung vorsorglich auch auf die Bewertung gestützt, die sich ergibt, wenn sich die rechtliche Beurteilung als fehlerhaft erweisen sollte. Nach seiner Auffassung „spielt die Frage, ob das Plangebiet nach § 30 oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, für die Zulässigkeit und Abgewogenheit der Planung keine Rolle, denn das Vorhaben hätte die gleiche planerische Rechtfertigung, und wäre genauso naturschutzfachlich vollständig ausgeglichen, wenn das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen wäre“. Eine solche Vorgehensweise bei der Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangslage ist nicht zu beanstanden und bietet sich insbesondere dann an, wenn die Rechtslage – wie hier – für den Marktgemeinderat nicht ohne weiteres zu überblicken ist (vgl. BayVGH vom 29.5.2009 – 1 N 06.2824 - <juris> Rdnr. 65).
- 120 Bei seiner Abwägung hat der Marktgemeinderat auch die abwägungsbeachtlichen Interessen der Antragstellerin nicht übergangen. Das bloße Interesse der Antragstellerin an der Beibehaltung der gegebenen Grundstückssituation durfte er unberücksichtigt lassen. Der Lagevorteil des Grundstücks am Rande des Außenbereichs und der damit verbundene Vorteil, von Auswirkungen des Erschließungsverkehrs oder der Nutzung auf dem benachbarten Grundstück weitgehend verschont zu sein, ist nicht schutzwürdig, zumal sich die Antragstellerin nicht auf Schutzwirkungen berufen kann, die durch einen Bebauungsplan vermittelt werden könnten. Sie konnte sich nicht darauf verlassen, dass sich die bauliche Situation auf dem benachbarten Grundstück nicht zu Lasten ihres Grundstücks ändern werde. Ein Abwehranspruch könnte ihr allenfalls dann zustehen, wenn die Verwirklichung der Planung die rechtmäßige Nutzung ihres Grundstücks mehr als geringfügig beeinträchtigen würde.

- 121 Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Hotelkomplex wird sich nach dem Eindruck, den der Senat bei dem Ortstermin gewonnen hat, im Hinblick auf seine Ausmaße, Baumasse und Gestaltung zwar nachteilig, aber (noch) nicht rücksichtslos und erdrückend auf das Grundstück der Antragstellerin auswirken. Die optische Präsenz des Hotelkomplexes wird aus und in ihrem Grundstück zwar mehr als deutlich festzustellen sein. Der Hotelkomplex wird aber in seiner Gesamtheit - wovon der Senat aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung überzeugt ist - nicht derart übermächtig wirken, dass das Grundstück der Antragstellerin, trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen nur noch oder überwiegend wie eine von dem "herrschenden" Hotelkomplex dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen werden wird (vgl. OVG NRW vom 19.7.2010 BauR 2011, 249; vom 29.8.2005 - 10 A 3138/02 - <juris> RdNr. 50). Auch wenn sich das geplante Wellnessgebäude wegen seiner Lage am Hang oberhalb der westlichen Grenze des Grundstücks der Antragstellerin besonders auswirken wird, wird es nach dem beim Ortstermin gewonnen Eindruck nicht so übermächtig in Erscheinung treten, dass von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden könnte; es wird dem Grundstück der Antragstellerin nicht gleichsam „die Luft nehmen“ oder das Gefühl des „Eingemauertseins“ entstehen lassen. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass das Haus der Antragstellerin auf Grund seiner Lage am Fuß eines deutlich ansteigenden Hangs schon derzeit hangwärts (nördlich) weder über eine offene Blickbeziehung noch sonst einen nennenswerten Lichteinfall verfügt, zumal das Grundstück zum Hang hin noch mit einer Reihe hoher Nadelbäume eingesäumt ist. Das Haus ist dominant talseitig orientiert und erfährt insoweit keine nennenswerte Einschränkung. Die hangseitige Wirkung der Vorhabengebäude hat der Antragsgegner erkannt und in der Abwägung gewürdigt (vgl. Beschlüsse vom 30.8.2007 und 18.10.2007, Begründung des Bebauungsplans S. 10 f.), ohne damit die Antragstellerin unverhältnismäßig zu belasten. Die Lärmauswirkungen des Hotelbetriebs hat der Antragsgegner ermittelt. Sie lassen keine schädlichen Einflüsse erwarten (Gutachten T**** vom 14.6.2007, S. 19).
- 122 Zu Unrecht meint die Antragstellerin, die Entscheidung des Marktgemeinderats sei abwägungsfehlerhaft, weil die gewählte Erschließung „höchst problematisch“ sei und es der Antragsgegner unterlassen habe, Erschließungsvarianten zu prüfen, wobei sich eine Erschließungsmöglichkeit zur westlich gelegenen B ** hätte aufdrängen müssen. Die Anforderungen des Abwägungsgebots richten sich zwar auch und gerade an das Berücksichtigen von planerischen Alternativen. Ernsthaft sich anbietende Alternativlösungen müssen bei der Zusammenstellung des abwägungserhebli-

chen Materials berücksichtigt werden und mit der ihnen objektiv zukommenden Bedeutung in die vergleichende Prüfung der von den möglichen Alternativen jeweils betroffenen öffentlichen und privaten Belange Eingang finden. Die Auswahl unter mehreren in Betracht kommenden Planungsvarianten in der Bauleitplanung ist jedoch nur dann fehlerhaft, wenn sich eine verworfene Variante entweder als die eindeutig vorzugswürdige Lösung hätte aufdrängen müssen oder wenn die Bevorzugung einer bestimmten Lösung auf einer fehlerhaften Ermittlung, Bewertung oder Gewichtung einzelner Belange beruht (vgl. BayVGH vom 16.3.2010 – 15 N 04.1980 -). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Der Antragsgegner hat, wie aus der Begründung des Bebauungsplans (S. 15 Verkehrskonzept) hervorgeht, auch die von der Antragstellerin angeführte Erschließungsvariante geprüft. Seine Entscheidung, diese „wegen außerordentlicher Eingriffe in den Boden- Natur- und Landschaftshaushalt“ und wegen „verkehrstechnischen und verkehrsrechtlichen Problemen“ sowie der „nicht mehr im Verhältnis zu dem Vorhaben stehenden Kosten“ nicht (weiter) zu verfolgen, ist nicht zu beanstanden. Sie beruht erkennbar nicht auf einer fehlerhaften Ermittlung, Bewertung oder Gewichtung der einzelnen von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

- 123 Der Antragsgegner hat bei seiner Entscheidung das Problem der Schneeräumung der Erschließungsstraße – wie sich aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderats vom 18. Oktober 2007 ergibt - nicht verkannt. Er hat die Pflicht zur Schneeräumung – entgegen dem Vorbringen der Antragstellerin - nicht auf den Vorhabenträger übertragen. Dass der Antragsgegner als Wintersportort mit geeignetem Gerät in der Lage ist, die notwendigen Maßnahmen durchzuführen, steht außer Zweifel. Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Bevollmächtigten des Antragsgegners in deren Schriftsatz vom 15. November 2010 (S. 26) Bezug genommen.
- 124 3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 und § 162 Abs. 3 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit § 708 Nr. 11, § 711 Satz 1 ZPO.
- 125 Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) sind nicht gegeben.

Rechtsmittelbelehrung

126 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.

127 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.

128 Happ

Fießelmann

Linder

129

Beschluss:

130 Der Streitwert wird auf 15.000 Euro festgesetzt (§ 52 Abs. 1 GKG).

131 Happ

Fießelmann

Linder