

Az.: 1 C 11/12

Ausfertigung



**SÄCHSISCHES  
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

**Im Namen des Volkes**

**Normenkontrollurteil**

In der Normenkontrollsache

1. der  
vertreten durch den Geschäftsführer

2. des Herrn

- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt  
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 57 „F.....“  
 der Stadt R..... vom 21.12.2011  
 hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichtes durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richter am Obergericht Heinlein, Dr. Pastor und Kober sowie den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Tolkmitt auf die mündliche Verhandlung

vom 11. Juli 2013

### **für Recht erkannt:**

Der Bebauungsplan Nr. 57 „F.....“ der Antragsgegnerin vom 21. Dezember 2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2013 wird für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Die Antragsteller wenden sich gegen den Bebauungsplan der Antragsgegnerin Nr. 57 „F.....“ vom 21. Dezember 2011, der in einem ergänzenden Verfahren im Juli 2013 neu ausgefertigt und bekanntgemacht wurde.
- 2 Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück Nr. F1... der Gemarkung K..... (.....), dessen Gesamtfläche von 7.952 m<sup>2</sup> sowohl im Denkmalschutzgebiet (§ 21 SächsDSchG) „Historische Weinberglandschaft R.....“ als auch im übergeleiteten Landschaftsschutzgebiet „L.....“ (etwa 586 ha) liegt, das im Jahr 1974 beschlossen wurde. Teile des Landschaftsschutzgebiets außerhalb des Plangebiets gehören zum FFH-Gebiet „L..... und L.....“ (EU-Meldenr. 4847-304).
- 3 Das seit etwa 1871 mit der „F.....“, einem mehrgeschossigen, neogotischen Gebäudeensemble, bebaute Grundstück liegt an der Hangkante oberhalb der R..... Weinberge. Das burgähnlich gestaltete Gebäudeensemble wurde ursprünglich als

Berggasthaus errichtet und in der Folgezeit u. a. zum Betrieb einer Ausflugsgaststätte sowie als Schulungs- und Ferienobjekt volkseigener Betriebe genutzt. Die im Anschluss an eine Privatisierung der damaligen Treuhandanstalt nach 1990 zunächst fortgeführte Gaststättennutzung wurde später eingestellt; Einzelheiten zur früheren Nutzung der unter Denkmalschutz (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG) stehenden „F.....“, die zeitweilig leer stand, sind zwischen den Beteiligten streitig.

- 4 Der Antragsteller zu 2 erwarb das Grundstück im Jahr 2003 nach dem Tod des Voreigentümers und wurde im Juli 2004 als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen.
- 5 Auf den Bauantrag vom Juni 2004 erteilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller zu 2 nach einer Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde mit Bescheid vom 2. März 2005 eine Baugenehmigung für das Vorhaben „Sanierung des F.....“ im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 63 SächsBO). Genehmigt wurde eine Nutzung für „Gastronomie (60 Plätze) u. Wohnnutzung (1 WE) sowie Beherbergung“ unter der Bedingung, dass mit den Bau- und Umgestaltungsarbeiten im Umfeld der vorhandenen Gebäude erst nach Erteilung einer Befreiung von den Regelungen des übergeleiteten Landschaftsschutzgebiets (§ 64 Abs. 4 SächsNatSchG) begonnen werden dürfe. Unter dem 22. April 2008 erließ die Antragsgegnerin einen „1. Nachtrag“ zur Baugenehmigung für die Änderung der Raumaufteilung, die Verkleinerung des nördlichen Anbaus, die Nutzung des gesamten Obergeschosses als Betriebswohnung und die Verringerung der Anzahl der Sitzplätze im Gaststättenbereich auf 24.
- 6 Nach aufwändigen Umbauarbeiten verkaufte der Antragsteller zu 2 das mit Grundschulden belastete Grundstück für..... € an die Antragstellerin zu 1, zu deren Gunsten im Mai 2011 eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Nach § 1 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrags vom 16. März 2011 ist das Grundstück u. a. „mit einer zu Wohnzwecken ausgebauten ehemaligen Burganlage“ bebaut.
- 7 Durch Bescheide vom 18. Mai 2011 übte die Antragsgegnerin nach einem Stadtratsbeschluss vom selben Tag den Antragstellern gegenüber ein Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 BauGB) an Teilflächen des überplanten Grundstücks im Umfang von etwa 717 m<sup>2</sup> mit der Begründung aus, diese würden als öffentliche Verkehrsflächen benötigt. Dagegen

gerichtete Klagen der Antragsteller blieben auch im Berufungsverfahren erfolglos (OLG Dresden - Senat für Baulandsachen -, Beschl. v. 12. April 2013 - U 1/12 Bau, rechtskräftig).

- 8 In einem vom Amtsgericht D..... für ein Zwangsversteigerungsverfahren (528 K 35/11) eingeholten Gutachten vom 3. August 2011 (Gerichtsakte Bd. I., S. 102 ff.; nachfolgend: Verkehrswertgutachten) wurde ein Verkehrswert (§ 194 BauGB) der „F.....“ bei einer zulässigen Wohnnutzung von..... € und bei einer gastronomischen Nutzung (einschließlich Beherbergung und Nutzung der Betriebswohnung) von..... € ermittelt. Die am Wertermittlungstichtag 12. Mai 2011 besichtigte „F.....“ liege in einer für Wohnnutzung „stark bevorzugten“ Hanglage. Für eine gastronomische Nutzung gebe es Lagedefizite, jedoch sei die „Eigenmarke F.....“ überregional bekannt und es gebe einen „seltenen Fernblick“. Das denkmalgeschützte Ensemble sei zwischen 2003 und 2006 sehr aufwändig instand gesetzt und modernisiert worden, „im Inneren ausschließlich für Wohnzwecke“. Neben dem Verkehrswertgutachten liegt ein Sachverständigengutachten zur „Umsatz- und Ertragsprognose“ sowie zur „Darstellung des Pacht- und Mietanteils eines Gastronomiebetriebs“ in der „F.....“ vom 20. Juli 2011 vor (Gerichtsakte Bd. I, S. 145 ff., nachfolgend: Ertragsprognose), das ebenfalls vom Amtsgericht D..... eingeholt wurde.
- 9 Bereits am 15. Oktober 2003 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „F.....“ mit dem Ziel der „Erhaltung der gastronomischen Nutzung im Gebäude“ und der „Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit von Gebäude und Grundstück“ (so die Formulierung in der Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses auf S. 8 des R..... Amtsblatts 12/2003).
- 10 Im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand nach einer entsprechenden Ankündigung im R..... Amtsblatt (11/2004, S. 10) am 25. November 2004 eine Anhörung im Rathaus statt, an der ausweislich der Anwesenheitsliste fünf Einwohner teilnahmen. Die dazu erstellte Niederschrift weist aus, dass die Erschienenen nach einer Erläuterung der Planungsziele die Sicherung der gastronomischen Nutzung „sehr begrüßten“, jedoch solle nicht nur der Baubestand erhalten, sondern auch eine „maßvolle moderne Erweiterung“ etwa zu Lasten des verwilderten Hangwalds möglich sein.

- 11 Nachdem das damalige Regierungspräsidium D..... eine Ausgliederung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet für erforderlich gehalten hatte, wandte sich die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 29. September 2004 an das Umweltamt des Landratsamts M....., da das Plangebiet aus ihrer Sicht im „Bereich der vorhandenen Bausubstanz“ in Anwendung der Überleitungsvorschrift des § 64 Abs. 8 SächsNatSchG nicht mehr Bestandteil des 1974 beschlossenen Landschaftsschutzgebietes sei.
- 12 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) wies das damalige Staatliche Umweltfachamt R..... mit Schreiben vom 22. Dezember 2004 auf die Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet „L.....“, die fortbestehende Verbindlichkeit des Landschaftspflegeplans nach dem Beschluss des Rats des Bezirks vom 7. Dezember 1978 sowie die Erforderlichkeit des Nachweises hin, dass der besondere Schutzzweck und die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes dem Vorhaben nicht entgegenstünden. Nur in diesem Falle könne von einem naturschutzrechtlichen Befreiungs- oder Ausgliederungsverfahren abgesehen werden. Bei einer Gebäudesanierung seien die Artenschutzbelange zu beachten; darüber hinaus werde empfohlen, in die Planunterlagen gesonderte Betrachtungen zur FFH-Verträglichkeit aufzunehmen.
- 13 Nach einer Hausmitteilung des Landratsamts M..... vom 20. Dezember 2004, die sich bei den von der Antragsgegnerin vorgelegten Bebauungsplanakten befindet, stimmte die untere Naturschutzbehörde dem vorgelegten Planentwurf nicht zu, weil der zwingend erforderliche Ausgliederungsantrag noch nicht gestellt worden sei. Eine Befreiung von den Schutzgebietsvorschriften sei auch nicht in einem anderen Verfahren (etwa einem Bauantragsverfahren) erteilt worden.
- 14 Das Regierungspräsidium D..... verwies mit Schreiben vom 22. Dezember 2004 ebenfalls auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet; Erkenntnisse zu Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) lägen aus raumordnerischer Sicht nicht vor.
- 15 Der Stadtentwicklungsausschuss der Antragsgegnerin billigte mit Beschluss vom 15. November 2005 den Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „F.....“ in der Fassung vom 2. November 2005 und stellte fest, dass keine Verpflichtung zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehe. In der Begründung der Beschlussvorlage wurde ausgeführt, dass die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung im vorliegenden Planentwurf berücksichtigt worden seien; die Ausführungen zur Begründung des Aufstellungsbeschlusses wurden unverändert übernommen. Der Planentwurf enthielt insbesondere die Festsetzung eines Sondergebiets Gastronomie, in dem „alle übrigen Nutzungen, auch Wohnen“ - mit Ausnahme einer Betriebswohnung - für die „F.....“ ausgeschlossen werden.

16 Die zugleich beschlossene öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Planzeichnung, Textteil und Begründung) erfolgte im Zeitraum vom 12. Dezember 2005 bis zum 12. Januar 2006; die entsprechende Bekanntmachung erfolgte im R..... Amtsblatt 12/2005 (dort S. 12). Der Textteil des Planentwurfs enthält unter Nr. 3.10 Landschaftsschutz eine „Eingriffsbilanzierung“ zu vorhandenen Biotopen, Biotopwerten und betroffenen Flächen. Nach der Begründung des Planentwurfs soll das Plangebiet Teil des Landschaftsschutzgebiets bleiben; ein Eingriff in Natur und Landschaft sei nicht zu erwarten.

17 Während der Offenlegung äußerte sich der Antragsteller zu 2 durch Anwaltsschreiben vom 11. Januar 2006. Er machte geltend, die Festsetzung eines Sondergebiets Gastronomie sei von § 11 BauNVO nicht gedeckt. Die Überplanung eines einzelnen bereits bebauten privaten Grundstücks sei nicht erforderlich. Es handele sich um eine unzulässige Verhinderungsplanung, die das Eigentumsrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) durch die Festsetzung einer einzigen zulässigen Nutzungsart in unverhältnismäßiger Weise beschränke. Für den Eigentümer werde das Grundstück dadurch praktisch wertlos. Eine Gastronomie könne schon „rein tatsächlich“ nicht betrieben werden. Rechtswidrig sei auch die Festsetzung öffentlicher Nutzungen (u. a. der Wendeplatz und öffentliche Wegflächen). Einzelne Festsetzungen seien zu unbestimmt. Die Vereinbarkeit der vorgesehenen Nutzungsarten mit dem Landschaftsschutzgebiet sei unzureichend geklärt. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet würde den Belangen aller Beteiligten angemessen Rechnung tragen.

18

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stimmte die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts M..... dem Planentwurf durch Schreiben vom 13. Februar 2006 mit mehreren „Maßgaben“ zu. Aufgrund der im Baugenehmigungs-

verfahren zwischenzeitlich erteilten Befreiung (§ 53 Abs. 1 SächsNatSchG) könne auf eine Ausgliederung aus dem übergeleiteten Landschaftsschutzgebiet verzichtet werden. Das Plangebiet bleibe Teil des Landschaftsschutzgebiets; die entsprechenden „Maßgaben“ bzw. Nebenbestimmungen seien in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

- 19 In seiner Sitzung vom 19. April 2006 fasste der Stadtrat einen „Abwägungs- und Satzungsbeschluss“ zum Bebauungsplan auf der Grundlage einer fünfseitigen Abwägungsvorlage. Der Bebauungsplan setzte ein Sondergebiet „Gastronomie“ fest und enthielt weitere Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen sowie zur Zahl der Vollgeschosse für den zulässigen Ersatzbau innerhalb der Baugrenzen. Darüber hinaus wurden öffentliche und öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, private Verkehrsflächen, private Grünflächen und Waldflächen festgesetzt.
- 20 Eine Ausfertigung des am 19. April 2006 beschlossenen und im R..... Amtsblatt (Ausgabe 7/2006, S. 14) bekannt gemachten Bebauungsplans erfolgte nicht.
- 21 Der im Jahr 2008 gestellte - erste - Normenkontrollantrag des hiesigen Antragstellers zu 2 wurde nach einem schriftlichen Hinweis des Senats auf den Ausfertigungsmangel (§ 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO) sowie auf materiell-rechtliche Mängel einzelner Festsetzungen übereinstimmend für erledigt erklärt. Das Verfahren wurde durch Senatsbeschluss vom 19. Januar 2011 - 1 C 16/08 - eingestellt. Eine förmliche Aufhebung des Bebauungsplans durch die Antragsgegnerin erfolgte nicht
- 22 Eine überarbeitete Fassung des Planentwurfs i. d. F. vom 21. März 2011 (bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung) wurde nach einem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 5. April 2011 im Zeitraum vom 2. Mai 2011 bis zum 10. Juni 2011 öffentlich ausgelegt. Die entsprechende Bekanntmachung auf Seite 13 des R..... Amtsblatts vom 1. Mai 2011 enthielt weder einen Hinweis auf einen Ausschluss verfristeter Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB noch auf umweltbezogene Informationen. Eine Verkürzung der Auslegungs- und Stellungnahmefrist und eine Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf Änderungen des Plans (§ 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB) ist der Bekanntmachung nicht zu entnehmen.

- 23 Mit einem am 10. Juni 2011 bei der Antragsgegnerin eingegangenen Anwaltsschreiben wandten sich die Antragsteller gegen den ausgelegten Entwurf. Nach wie vor liege eine unzulässige Negativplanung vor, die mit ihrer willkürlichen Eigentumsbeschränkung sowohl gegen § 1 Abs. 3 BauGB als auch gegen § 1 Abs. 7 BauGB verstoße. Eine sinnvolle gastronomische Nutzung der „F.....“ scheidet lagebedingt bzw. aus tatsächlichen Gründen aus; es handle sich um eine „privilegierte Wohngegend“. Die vorgesehenen Festsetzungen hätten eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks zur Folge.
- 24 Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) erfolgte unter Hinweis darauf, dass der am 19. April 2006 beschlossene Bebauungsplan „auf Grund neuer planerischer Erkenntnisse“ (Formulierung des Musteranschreibens v. 26. August 2011) geändert werden solle.
- 25 Eine am 20. April 2011 von der Antragsgegnerin beschlossene Veränderungssperre für das Plangebiet war Gegenstand des von den hiesigen Antragstellern eingeleiteten Normenkontrollverfahrens 1 C 38/11, das durch Senatsbeschluss vom 25. April 2012 nach übereinstimmenden Erledigungserklärungen eingestellt wurde.
- 26 Einen im September 2011 gestellten Bauantrag der Antragstellerin zu 1 zur Umnutzung der zur gastronomischen Nutzung genehmigten Flächen der „F.....“ als Wohnflächen lehnte die Antragsgegnerin durch Bescheid vom 24. November 2011 unter Hinweis auf die vorgenannte Veränderungssperre ab. Den dagegen gerichteten Widerspruch wies die Landesdirektion S..... durch Widerspruchsbescheid vom 23. Juli 2012 zurück.
- 27 In seiner Sitzung vom 21. Dezember 2011 traf der Stadtrat der Antragsgegnerin eine Abwägungsentscheidung auf der Grundlage einer zehneitigen Abwägungsvorlage (Anlage 1 zur Beschlussvorlage), die u. a. das Anwaltsschreiben der Antragsteller vom 10. Juni 2011 enthielt, und beschloss anschließend einstimmig den Bebauungsplan Nr. 57 „F.....“ bestehend aus „Teil A - Rechtsplan“ (= zeichnerische Festsetzungen) und „Teil B - Textliche Festsetzungen und Begründung“. Festgesetzt wurde ein Sondergebiet (SO) „Gastronomie“ mit Baulinien (rote Umrandung) und Baugrenzen (blaue Umrandung). Weitere Festsetzungen betreffen die Zahl der Vollgeschosse für

einen Ersatzbau innerhalb der Baugrenzen. Darüber hinaus wurden „öffentliche bzw. öffentlich gewidmete Verkehrsflächen“, private Verkehrsflächen, private Grünflächen und Waldflächen festgesetzt.

28 In den textlichen Festsetzungen heißt es u. a.:

**„1.1. Art der baulichen Nutzung**

Nutzung als Sondergebiet Gastronomie gem. BauNVO § 11. Zulässig ist eine gastronomische Nutzung mit allgemein öffentlichem Charakter sowie Beherbergung. Ausgeschlossen sind alle übrigen Nutzungen, auch Wohnen. Zulässig sind Betriebswohnungen i. S. d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

Die gastronomische Nutzung, bestehend aus den erforderlichen Gasträumen und angemessenen Funktionsflächen hat mindestens das gesamte bestehende Erdgeschoss zu umfassen. Saisonbedingte Außenplätze sind zulässig.

Bestehende Waldflächen bleiben unberührt und werden als Waldflächen festgesetzt.

...

**1.3. öffentliche Verkehrsflächen**

Vom bestehenden unbebauten Vorplatz ist der Teil öffentlich zu widmen, der als Wendepplatz für die obere Burgstraße erforderlich ist. Seine Dimensionierung hat den Anforderungen des Katastrophenschutzes und der Müllabfuhr zu genügen. Darüber hinaus ist das Wegerecht bis zur Zufahrt des städtischen Weinbergs einzuräumen. Dies beinhaltet die Befahrung zu Bewirtschaftungszwecken und die allgemeine Benutzung als Wanderweg.

**1.4. Garagen und Stellplätze**

Garagen und Carports sind außerhalb der befestigten Baufelder nicht zulässig. Stellplätze sind gemäß SächsDO in der erforderlichen Anzahl auf der als private Verkehrsfläche festgesetzten Fläche bzw. auf der nicht überbauten Fläche innerhalb der Baufelder unterzubringen. Ein entsprechendes Parkplatzkonzept ist im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen.“

Unter der Überschrift „**Begründung**“ wird im Anschluss an eine „Eingriffsbilanzierung“ mit Darstellungen von Biotopen, Biotopwerten und Flächen vor und nach „dem Eingriff“ ausgeführt:

„Über ein Jahrhundert ist die ‚F.....‘, gelegen auf einem Bergsporn 207 m über NN und fast 100 m über der E..., eine öffentliche Gaststätte gewesen. Das ursprünglich an dieser Stelle befindliche kleinere Weinberghaus wurde 1870 um Gast- und Wohnräume für den Wirt, später um eine Veranda erweitert und bot Gästen einen weiten Ausblick von der Hangkante über das E..... ...

Eine Nutzungsänderung ist nicht Planungsziel, statt dessen soll die überwiegend öffentliche Nutzung der historischen Gaststätte und Gästeterrassen erhalten bleiben, angestrebt wird die öffentliche Zugänglichkeit zu Aussichtspunkten auch in Verbindung mit dem nördlich vorbeiführenden Stadtwanderweg und der geplanten Durchwegung des neu aufgerebten städtischen Weinbergs.

Eine Ergänzung der traditionellen Nutzung kann durch Beherbergung erfolgen. Aus der Nutzung begründete Betriebswohnungen sind im Obergeschoss bzw. im zulässigen Anbau möglich. Insbesondere soll die F..... auch als Aussichtspunkt öffentlich zugänglich bleiben.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da die Überbauung der Grundfläche über das bisherige Maß hinaus nicht stattfinden soll. Die großflächige Versiegelung der Verkehrsfläche nördlich des Baukörpers soll durch eine wasserdurchlässige Befestigung ersetzt werden und durch Bäume gegliedert werden. ...“.

- 29 Die durch einen blauen Stempelabdruck als „Original“ ausgewiesene „Teil A Rechtsplan“ der Satzung wurde nicht vom Oberbürgermeister, sondern vom Ersten Bürgermeister unterschrieben und trägt einen entsprechenden Siegelabdruck; eine Datumsangabe befindet sich auf diesem „Original“ nicht. Die vorgedruckte Datumsangabe ist nicht ausgefüllt. Der ebenfalls als „Original“ gekennzeichnete sechsseitige „Teil B“ („Textliche Festsetzungen und Begründung“), der durch eine Heftklammer verbunden ist, trägt auf der ersten Seite die Unterschrift des Ersten Bürgermeisters und einen Siegelabdruck, aber keine Datumsangabe. Auf der Rückseite des letzten Blattes befindet sich eine weitere Unterschrift in grüner Farbe mit einem Stempelabdruck „Große Kreisstadt R....., Projekt- und Investitionsleitstelle, .....
- 30 Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte im R..... Amtsblatt vom 1. März 2012 (S. 12).
- 31 Die Antragsteller haben am 24. April 2012 den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt. Sie halten den Bebauungsplan aus formellen und materiellen Gründen für rechtswidrig und nichtig bzw. unwirksam.
- 32 Die Fortgeltung des bereits am 15. Oktober 2003 gefassten Aufstellungsbeschlusses sei zweifelhaft. Die Auslegung sei in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft. Der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 1. Mai 2011 habe die erforderliche „Anstoßwirkung“ gefehlt. Die ausgelegten Unterlagen seien unzureichend gewesen. Aus der Bekanntmachung sei nur die Lage des Plangebiets, nicht jedoch die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets „Gastronomie“ erkennbar. Die „nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen Stellungnahmen“ seien nicht ausgelegt worden. Die Wochenfrist für die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sei nicht gewahrt

worden, weil die Auslegung bereits am 2. Mai 2011 begonnen habe. Überdies weiche der beschlossene Bebauungsplan vom ausgelegten Entwurf erheblich ab. Dies betreffe die textliche Festsetzung Nr. 1.4 mit der nachträglich eingefügten - inhaltlich zu unbestimmten - Ergänzung zur Vorlage eines Parkplatzkonzepts sowie die Festsetzung Nr. 3.4.2 zum Nachweis einer gesicherten Erschließung im Rahmen eines Bauantragsverfahrens. Auf dem überplanten Grundstück seien nicht mehr als neun Stellplätze genehmigungsfähig, zumal der Bebauungsplan die Anpflanzung von acht Bäumen vorsehe. Ein ausreichendes Parkplatzkonzept (Pkw, Busse), wie es von der Polizeidirektion O..... im Rahmen der Trägerbeteiligung gefordert worden sei, könne ohne die Versiegelung weiterer Flächen nicht umgesetzt werden. Der festgesetzte Wendeparkplatz eigne sich auch nicht für einen Busverkehr, wie er für eine wirtschaftlich vertretbare Gaststättennutzung als sog. „touristischer Anziehungspunkt“ (so die Planbegründung) unabdingbar sei. Die vorgenannten Festsetzungen seien unverhältnismäßig; die Antragsgegnerin habe ihre Verantwortung für ein Parkplatzkonzept unzulässig auf den Grundstückseigentümer „abgewälzt“. Verfahrensfehlerhaft sei der Bebauungsplan auch deshalb, weil unklar geblieben sei, ob ein normales Änderungsverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB oder ein ergänzendes (§ 214 Abs. 4 BauGB) Verfahren mit einer rückwirkenden Inkraftsetzung der Satzung durchgeführt worden sei.

- 33 Der Bebauungsplan sei darüber hinaus materiell rechtswidrig. Die Festsetzung eines Sondergebiets „Gastronomie“ für ein einzelnes bebautes - privates - Grundstück sei von § 11 BauNVO nicht gedeckt und missachte das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG. Es handele sich um eine Verhinderungsplanung bzw. unzulässige Negativplanung, die mit § 1 Abs. 3 BauGB unvereinbar sei. Für die dauerhafte Verhinderung einer Wohnnutzung auf dem privaten Grundstück gebe es keine städtebauliche Rechtfertigung. In unmittelbarer Umgebung der „F.....“ gebe es zahlreiche repräsentative Anwesen, die zu Wohnzwecken genutzt würden. Der Oberbürgermeister der Antragsgegnerin habe gleichwohl öffentlich erklärt, er wolle „alle Hebel in Bewegung“ setzen, um die „F.....“ für die Öffentlichkeit zu erhalten und eine Gaststättennutzung durchzusetzen. Die im vorangegangenen Normenkontrollverfahren (1 C 16/08) vom erkennenden Senat geäußerten Bedenken seien nicht ansatzweise ausgeräumt worden. Der insoweit unveränderte Bebauungsplan schränke die Antragsteller unzulässig ein und mache eine wirtschaftliche Nutzung des überplanten Grundstücks unmöglich. Für einen Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb müssten - über

den bereits investierten Betrag von deutlich mehr als 1,4 Mio. € für den „Wiederaufbau“ der F..... hinaus - weitere 500.000 € investiert werden. Dazu bedürfte es zusätzlicher Kredite. Dem Antragsteller zu 2, dessen wirtschaftlichen Verhältnisse äußerst schlecht seien, drohten Schadensersatzforderungen der Antragstellerin zu 1. Ein wirtschaftlicher Gaststättenbetrieb sei lagebedingt auf Dauer unmöglich. Dies sei den vom Amtsgericht D..... im Zwangsversteigerungsverfahren eingeholten Gutachten klar zu entnehmen. Nach dem „1. Nachtrag“ zur Baugenehmigung vom 22. April 2008 beschränke sich die Gaststättennutzung sogar auf deutlich weniger Gastplätze, als in der Ertragsprognose des Amtsgerichts zugrunde gelegt worden seien. Im Normenkontrollverfahren müsse deshalb ggf. ein weiteres Sachverständigengutachten zur Wirtschaftlichkeit einer Gaststättennutzung eingeholt werden. Allein für den Unterhalt des derzeit ungenutzten Gebäudes fielen jährlich mindestens 30.000 € an. Eine „Erforderlichkeit“ der Planung scheidet auch deshalb aus, weil es im Umfeld der „F.....“ zahlreiche historische Gasthäuser gebe. Dazu zähle u. a. das „S.....“ mit seinem vergleichbaren Panoramablick, das im Eigentum der Antragsgegnerin stehe. Die Gebote der Markt- und Wettbewerbsneutralität der öffentlichen Hand seien verletzt.

34 Die offensichtlich abwägungsfehlerhaften Festsetzungen des Bebauungsplans kämen einer Enteignung gleich. Dies gelte auch mit Blick auf die von der Antragsgegnerin beanspruchten Wegeflächen (Wanderweg, Verbindungsweg zum städtischen Weinberg, Wendehammer) und die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen. Die „F.....“ sei schon seit Jahrzehnten kein Ausflugsziel mehr; der dauerhafte Ausschluss ihrer wirtschaftlichen Nutzung könne einen erneuten Verfall der Gebäude und eine Verwilderung des Grundstücks zur Folge haben.

35 Die Antragsteller beantragen,

den Bebauungsplan Nr. 57 „F.....“ der Antragsgegnerin vom 21. Dezember 2011 in der Fassung der neuen Bekanntmachung vom 8. Juli 2013 für unwirksam zu erklären.

36

Die Antragsgegnerin beantragt,

die Anträge zurückzuweisen.

- 37 Die Anträge seien unbegründet, weil der Bebauungsplan weder beachtliche formelle noch materielle Mängel aufweise.
- 38 Ein eventueller Ausfertigungsmangel sei nach dem Hinweis des Senats vom 28. Juni 2013 durch das ergänzende Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung behoben worden. Wegen einer Erkrankung des Ersten Bürgermeisters habe der Oberbürgermeister den Bebauungsplan am 5. Juli 2013 neu ausfertigt und anschließend im Sonderamtsblatt vom 8. Juli 2013 bekannt machen lassen. Die im ergänzenden Verfahren entstandenen Verwaltungsvorgänge seien in der mündlichen Verhandlung vollständig nachgereicht worden. Offensichtliche Unrichtigkeiten in Verfahrensvermerken eines Bebauungsplans seien für dessen Wirksamkeit unerheblich; dies gelte auch für den Bekanntmachungsvermerk auf dem in der mündlichen Verhandlung vorgelegten „neuen“ Original des Bebauungsplans Nr. 57, der an die Stelle des bei den Gerichtsakten befindlichen Bebauungsplans getreten sei.
- 39 Auslegungsmängel, wie sie die Antragsteller geltend machten, lägen nicht vor. Bei der Auslegung von 2011 habe es sich nicht um die erstmalige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gehandelt, sondern um eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu einer geänderten Planung, bei der die Antragsgegnerin die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen habe verkürzen dürfen. Die Antragsteller behaupteten lediglich „ins Blaue“ hinein, dass die Begründung und wesentliche Stellungnahmen nicht ausgelegt hätten. Im Übrigen sei die Wochenfrist des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB dadurch gewahrt, dass eine längere Auslegung (ein Monat und eine Woche) erfolgt sei. Die erforderliche „Anstoßwirkung“ sei gewährleistet gewesen. Die von den Antragstellern gerügten Abweichungen hätten nicht vorgelegen. Der Aufstellungsbeschluss sei nicht etwa durch Zeitablauf gegenstandslos geworden.
- 40 Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung sei unter Berücksichtigung der Hinweise des Senats im vorangegangenen Normenkontrollverfahren (1 C 16/08) erlassen worden und materiell-rechtlich nicht zu beanstanden. Das Antragsvorbringen der Antragsteller betreffe in wesentlichen Teilen nur die Veränderungssperre, die Gegenstand des abgeschlossenen Normenkontrollverfahrens 1 C 38/11 gewesen sei.

41 Der Bebauungsplan beschränke sich nicht auf eine unzulässige Negativplanung, sondern verfolge legitime städtebauliche Ziele, wie sie schon der Planbegründung zu entnehmen seien. Einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB habe auch das Oberlandesgericht Dresden verneint (Beschl. v. 12. April 2013 - U 1/12 Bau -). Abwägungsmängel lägen nicht vor; insbesondere habe die Antragsgegnerin die Belange der Antragsteller in ihre Abwägung eingestellt und angemessen berücksichtigt. Aus den „wirtschaftlichen Phantasien“ der Antragsteller zu einer - nie genehmigten - Wohnnutzung der im Außenbereich gelegenen „F.....“ lasse sich kein Abwägungsfehler herleiten. Insbesondere sei ein wirtschaftlicher Gaststättenbetrieb angesichts der Lage der „F.....“ durchaus möglich, wenn möglicherweise auch nicht in einem Massenbetrieb, sondern in einem höherpreisigen Bereich. Die vom Amtsgericht D..... eingeholten Gutachten seien inhaltlich nicht frei von Bedenken.

42 Nach einem schriftlichen Hinweis des Senats vom 29. Juni 2013, dass die Ausfertigung der Satzung auf dem mit den Verwaltungsvorgängen vorgelegten, dort als „Original“ bezeichneten Bebauungsplan eine Unterschrift des Ersten Bürgermeisters, aber keine Datumsangabe enthält, führte die Antragsgegnerin kurz vor der mündlichen Verhandlung ein ergänzendes Verfahren durch und erstellte ein weiteres „Original“ des am 21. Dezember 2011 beschlossenen Bebauungsplans.

43 Dieses wurde in der Weise ausgefertigt, dass der Oberbürgermeister mit Datum vom 5. Juli 2013 einen Ausfertigungsvermerk auf „Teil A - Rechtsplan“ (Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen) unterzeichnete und mit einem Siegelabdruck versah („Stadt R..... Oberbürgermeister“). Auf dem ausgefertigten „Teil A“ findet sich der Hinweis, dass der Bebauungsplan aus „Teil A: Rechtsplan“ und „Teil B: Textliche Festsetzungen und Begründung“ besteht. Der ebenfalls neu erstellte „Teil B“ (eine sechsseitige Heftung) trägt am oberen rechten Rand eine undatierte Unterschrift des Oberbürgermeisters sowie den Siegelabdruck „Stadt R..... Oberbürgermeister“. Abweichend von dem mit den Verwaltungsvorgängen vorgelegten ersten Original des Bebauungsplans ist weder „Teil A“ noch „Teil B“ durch einen Stempelabdruck als „Original“ gekennzeichnet.

44 Mit einem überklebten Verfahrensvermerk auf dem im ergänzenden Verfahren erstellten Bebauungsplan, der das handschriftliche Datum „5. Juli 2013“ (Freitag) neben

der Unterschrift des Oberbürgermeisters trägt, wird auf eine Bekanntmachung im Amtsblatt „Sonderausgabe vom 08.07.2013“ verwiesen, die „im Amtsblatt ... 07.1 von 2012“ erfolgt sei (Verfahrensvermerk Nr. 9).

- 45 Die vom Oberbürgermeister unterzeichneten Verfahrensvermerke Nr. 8, 9 und 10 befinden sich auf einer Überklebung des neu erstellten Originals von „Teil A“. Der am 5. Juli 2013 unterzeichnete Verfahrensvermerk Nr. 10 („Inkrafttreten“) lautet wie folgt:
- 46 „Durch die erneute Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan ... im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 1. März 2012 in Kraft.“
- 47 Zur Bekanntmachung des Bebauungsplans gab die Antragsgegnerin am 5. Juli 2013 eine Sonderausgabe des städtischen Amtsblatts bei einer privaten Druckerei in Auftrag, das mit dem Ausgabedatum vom 8. Juli 2013 (Montag) gedruckt und - nach den bestrittenen Ausführungen der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung - anschließend noch am selben Tag vor einer ortsüblichen Verteilung an die Haushalte des Stadtgebiets im städtischen Rathaus und an anderen Stellen ausgelegt wurde.
- 48 Die anwaltlich vertretene Antragsgegnerin hat den Normenkontrollsenat am Nachmittag vor der mündlichen Verhandlung von der Durchführung des ergänzenden Verfahrens in Kenntnis gesetzt und die in diesem Zusammenhang entstandenen Verwaltungsvorgänge in der mündlichen Verhandlung zu den Akten gereicht (zweites „Original“ des Bebauungsplans [Teile A und B], Druckauftrag, Auftragsbestätigung der Druckerei B. Krause vom 5. Juli 2013, R..... Amtsblatt vom 8. Juli 2013 [Sonderamtsblatt]).
- 49 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten (2 Bände) und den zugrunde liegenden Behördenvorgang (1 Ordner) Bezug genommen. Die Gerichtsakten der vorangegangenen Normenkontrollverfahren 1 C 16/08 und 1 C 38/11 wurden beigezogen. Sämtliche Akten waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung

### Entscheidungsgründe

- 50 Die in der mündlichen Verhandlung sachdienlich umgestellten Normenkontrollanträge (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) richten sich gegen den Bebauungsplan in der Gestalt, die er durch das von der Antragsgegnerin durchgeführte ergänzende Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) gefunden hat (vgl. BVerwG, Urt. v. 24. März 2010 - 4 CN 3.09 -, juris Rn. 18).
- 51 Die Antragsteller sind jeweils antragsbefugt i. S. v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Die auf der Grundlage des Antragsvorbringens bestehende Möglichkeit einer Verletzung in eigenen subjektiven Rechten durch die zur Überprüfung gestellte Satzung folgt für den Antragsteller zu 2 als Eigentümer, dessen Grundstück unmittelbar von der Planänderung betroffen ist, zuvörderst aus dem Eigentumsrecht des Art. 14 Abs. 1 GG, weil die Festsetzungen eines (rechtmäßigen) Bebauungsplans zu den Nutzungen seines Grundstücks Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, juris Rn. 13). Die Antragstellerin zu 1, zu deren Gunsten im Mai 2011 eine Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB) eingetragen wurde, ist ebenfalls antragsbefugt, da sie bereits mit der Vormerkung über eine eigentumsrechtlich (Art. 14 Abs. 1 GG) geschützte Rechtsposition am überplanten Grundstück verfügt. Auf der Grundlage des Antragsvorbringens lässt sich darüber hinaus auch die Möglichkeit einer Verletzung des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht von vornherein ausschließen.
- 52 Eine Präklusion nach § 47 Abs. 2a VwGO scheidet aus, weil die Antragsteller ihre bereits während der Auslegung erhobenen Einwendungen im Normenkontrollverfahren weiter verfolgen. Überdies hat die Antragsgegnerin davon abgesehen, in der Bekanntmachung zur Auslegung auf die Rechtsfolgen des § 47 Abs. 2a VwGO hinzuweisen.
- 53 Die Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist unabhängig davon gewahrt, ob nach der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens bei einem inhaltlich unveränderten Bebauungsplan auf die ursprüngliche oder auf die spätere Bekanntmachung abzustellen ist (dazu vgl. BVerwG, Beschl. v. 20. September 2007 - 4 BN 20.07 -, juris Rn. 10).

54 Für das Rechtsschutzbedürfnis der Antragsteller kommt es nicht darauf an, ob sie im Falle einer antragsgemäßen Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans einen Anspruch auf die Genehmigung einer Wohnnutzung der „F.....“ haben; dies hatte der Senat auch im Übrigen nicht zu entscheiden.

55 2. Die Normenkontrollanträge der beiden Antragsteller sind begründet. Der Bebauungsplan verstößt in beachtlicher Weise gegen höherrangiges Landesrecht.

56 Der Bebauungsplan wurde - auch in der Gestalt, die er durch das ergänzende Verfahren gefunden hat - entgegen § 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO nicht ordnungsgemäß ausgefertigt.

57 Das Ausfertigungserfordernis als grundlegendes Element jeglichen Rechtssetzungsverfahrens, das unmittelbar aus dem bundes- wie landesrechtlich gewährleisteten Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG, Art. 1 Satz 2 SächsVerf) folgt und in § 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO für gemeindliche Satzungen landesgesetzlich ausgestaltet ist, hat der Normenkontrollsenat von Amts wegen zu prüfen; einer entsprechenden Rüge bedurfte es im Hinblick auf die Beachtlichkeit eines Ausfertigungsmangels nach sächsischem Landesrecht nicht (vgl. bereits SächsOVG, NK-Urt. v. 23. Oktober 2000, SächsVBl. 2001, 79, 80).

58 Da die Ausfertigung des Bebauungsplans vom 5. Juli 2013 durch den Oberbürgermeister der Antragsgegnerin erfolgte, wie es dem Wortlaut des § 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO entspricht („sind durch den Bürgermeister auszufertigen“), kommt es für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht darauf an, ob der Beigeordnete (Erster Bürgermeister) der Antragsgegnerin am 5. Juli 2013 krankheitsbedingt verhindert war, wie es die Antragsgegnerin vorgetragen hat.

59 Die Rechtsfrage, ob die Ausfertigung von Satzungen zu den persönlichen Pflichten eines (Ober-)Bürgermeisters gehört, bei deren Ausübung er sich - außer in einem Verhinderungsfall - nicht durch einen Beigeordneten vertreten lassen kann (so Quecke/Schaffarzik, in: Quecke/Schmid, SächsGemO, G § 4 Rn. 58), kann offen bleiben. Die vorangegangene Ausfertigung des Bebauungsplans durch den Ersten Bürgermeister, die schon wegen der fehlenden Datumsangabe nicht den zwingenden Anforderungen

des sächsischen Landesrechts entsprach (vgl. bereits SächsOVG, NK-Urt. v. 23. Oktober 2000, SächsVBl. 2001, 79, Leitsatz 1; Quecke/Schaffarzik a. a. O., G § 4 Rn. 57; ebenso: VGH BW, NK-Urt. v. 10. August 1984, NVwZ 1985, 206), ist für die Beurteilung des Bebauungsplans in seiner nunmehrigen Form nicht mehr entscheidend.

- 60 Ein beachtlicher Ausfertigungsmangel liegt auch in der Gestalt, die der Bebauungsplan durch das ergänzende Verfahren gefunden hat, darin, dass von seinen beiden Teilen nur der „Teil A Rechtsplan“ am 5. Juli 2013 ordnungsgemäß ausgefertigt wurde, wobei - nach den besonders gelagerten Umständen des Falles - hinsichtlich des nicht gesondert ausgefertigten „Teils B“ - der mit seinem textlichen Festsetzungen ebenfalls Teil des Bebauungsplans ist - eine Zugehörigkeit zum neu ausgefertigten Satzungsteil nach Überzeugung des Senats nicht in der gebotenen Weise hinreichend sicher festgestellt werden kann.
- 61 In der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts (NK-Urt. v. 23. Oktober 2000, SächsVBl. 2001, 79, 80 m. w. N.; ebenso Quecke/Schaffarzik a. a. O., G § 4 Rn. 60) ist geklärt, dass Satzungen, die (wie etwa Bebauungspläne) aus mehreren Bestandteilen bestehen, von Rechts wegen nicht zwingend jeweils gesondert ausgefertigt werden müssen, mag dies im Interesse der Rechtssicherheit und -klarheit auch sehr wünschenswert sein. Ausreichend ist es vielmehr, wenn durch eindeutige Angaben im Satzungstext oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit eines nicht gesondert ausgefertigten Teils (insbesondere von Planzeichnungen) zum ausgefertigten Satzungsteil ausgeschlossen ist und diese Teile gewissermaßen durch eine „gedankliche Schnur“ miteinander verbunden sind.
- 62 Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Der vom Oberbürgermeister am 5. Juli 2013 ordnungsgemäß ausgefertigte „Teil A Rechtsplan“ nimmt zwar durch die Bezeichnung der beiden Satzungsbestandteile („Teil A: Rechtsplan“, „Teil B: Textliche Festsetzungen, Begründung“) auf der rechten Seite der Planzeichnung neben den Verfahrensvermerken auf den - nicht ausgefertigten - „Teil B“ des Bebauungsplans Bezug. Da die Antragsgegnerin das ergänzende Verfahren nicht in der üblichen Weise durchgeführt hat, nach der das bei den vorgelegten Verwaltungsvorgängen befindliche Original des Bebauungsplans vom Gericht zurückgefordert und anschließend neu ausgefertigt wird (ein solcher Fall lag etwa dem Normenkontrollurteil des Senats vom 9. März

2012 - 1 C 13/10 -, juris, zugrunde), sondern eine insgesamt neue Planurkunde („Teil A“) und einen neuen Textteil („Teil B“) erstellt hat, wobei eine Teilüberklebung der auf „Teil A“ abgedruckten Verfahrensvermerke erfolgte und die am 5. Juli 2013 unterschriebenen Verfahrensvermerke Nr. 9 („Bekanntmachungsvermerke“) und Nr. 10 („Inkrafttreten“) offensichtliche Unstimmigkeiten enthalten, konnte sich der Normenkontrollsenat nicht in der erforderlichen Weise zweifelsfrei davon überzeugen, dass der in der mündlichen Verhandlung vorgelegte „Teil B“ des Bebauungsplans zu dem am 5. Juli 2013 ausgefertigten Satzungsteil gehört und mit diesem durch eine „gedankliche Schnur“ verbunden ist.

- 63 Im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung lag dem Senat nicht nur der nachgereichte „Teil B“ mit der undatierten Unterschrift und dem Siegelabdruck des Oberbürgermeisters vor, sondern auch ein durch einen blauen Stempelabdruck als „Original“ gekennzeichnete „Teil B“ mit der undatierten Unterschrift und dem Stempelabdruck des Ersten Bürgermeisters nebst einem Stempelabdruck der städtischen „Projekt- und Investitionsleitstelle“ und einer Unterschrift auf der Rückseite. Die in der mündlichen Verhandlung mit den Verfahrensbeteiligten erörterten (Niederschrift S. 2) Unstimmigkeiten bei den Verfahrensvermerken Nr. 9 und Nr. 10, die darin liegen, dass die erneute Bekanntmachung des Bebauungsplans „im Amtsblatt der Stadt R..... 07.1/2012, Sonderausgabe vom 8.7.2013“ erfolgt sein soll (wohl ein offenkundiger Schreibfehler), und der Vermerk zum Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die erneute Bekanntmachung - die aktenkundig nicht vor dem 8. Juli 2013 erfolgte - bereits am 5. Juli 2013 vom Oberbürgermeister unterzeichnet wurde, führen bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände zu Zweifeln an der Zugehörigkeit des erst in der mündlichen Verhandlung vorgelegten neuen „Originals“ von „Teil B“ zum Bebauungsplans.
- 64 Den Anforderungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO genügte es schließlich auch nicht, dass der Oberbürgermeister der Antragsgegnerin vor der Bekanntmachung die Niederschrift über die Stadtratssitzung, in der der Satzungsbeschluss gefasst wurde, unterzeichnet hat. Das sächsische Landesrecht unterscheidet zwischen der vom Vorsitzenden des Gemeinderats zu unterzeichnenden Niederschrift über den wesentlichen Gang der Verhandlungen des Gemeinderats, die u. a. den Wortlaut der Beschlüsse zu enthalten hat (§ 40 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 SächsGemO), einerseits und der Ausfertigung von Satzungen durch den Bürgermeister (§ 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO)

andererseits und macht damit deutlich, dass es sich um zwei unterschiedliche, nebeneinander erforderliche Vorgänge handelt. Erst und nur durch die Ausfertigung der Satzung wird die Originalurkunde erstellt, die ihrerseits Grundlage und Voraussetzung für die öffentliche Bekanntmachung der Satzung ist (vgl. bereits SächsOVG, NK-Urt. v. 13. März 2008 - 1 D 6/07 -, juris; NK-Urt. v. 8. März 2012 - 1 C 18/10 -, Rn. 28).

65 Der festgestellte Ausfertigungsmangel ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SächsGemO beachtlich und führt zur beantragten Feststellung der Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans, weshalb es auf das Vorliegen eventueller weiterer Mängel nicht in entscheidungserheblicher Weise ankommt.

66 Mit Blick auf die Behebbarkeit des Ausfertigungsmangels und die langjährig geführten Streitverfahren um die Nutzung der „F.....“ merkt der Senat zur Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die Erörterungen in der mündlichen Verhandlung Folgendes an:

67 Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dürfte im Ausgangspunkt von der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO gedeckt sein, nach der als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festgesetzt werden können, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

68 Nicht jedoch von der gemeindlichen Satzungsbefugnis umfasst sind Festsetzungen, die den Prüfungsumfang des durch die Sächsische Bauordnung abschließend geregelten Baugenehmigungsverfahrens betreffen (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 13. Oktober 2011 - 1 C 9/09 -, juris, Leitsatz 1). Im Hinblick darauf ist u. a. zweifelhaft, ob die Antragsgegnerin eine Festsetzung des Inhalts treffen durfte, dass ein „Parkplatzkonzept ... im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen“ (textliche Festsetzung 1.4) und ein „Nachweis der gesicherten Erschließung“ zu erbringen ist (textliche Festsetzung 3.4.2). Weitere Teile „der textlichen Festsetzungen“ beschränken sich auf eine Beschreibung der baulichen Verhältnisse (etwa: „Die zentrale Abwasserentsorgung ... ist nicht mehr funktionstüchtig“), die mit diesem Inhalt kaum als *Satzungsregelungen* verstanden werden können und vom abschließenden Katalog der einem Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen nach § 9 BauGB jedenfalls nicht ohne weiteres umfasst sind.

- 69 Angesichts der sehr begrenzten Stellplatzflächen auf dem Grundstück, wie sie der Bebauungsplan festsetzt, erschließt sich die Erforderlichkeit eines besonderen „Parkplatzkonzepts“ wohl nur in der Weise, dass aus Sicht der Antragsgegnerin zusätzliche Stellplätze *außerhalb* des Plangebiets erforderlich sind. Da das überplante Grundstück im Hangbereich eines Landschaftsschutzgebiets sowie in der Nähe eines FFH-Gebiets liegt, kann sich im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB die Frage stellen, ob den Anforderungen des bauplanerischen Konfliktbewältigungsgebots entsprochen wurde.
- 70 Die von der Antragsgegnerin beabsichtigte „Festschreibung“ einer Gaststättennutzung der über einen längeren Zeitraum ungenutzten „F.....“ verstößt wohl nicht ohne weiteres gegen § 1 Abs. 3 BauGB mit der Erwägung der Antragsteller, die Planänderung sei für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Antragsgegnerin nicht „erforderlich“, weil das Grundstück für die festgesetzte Nutzungsart aus tatsächlichen (hier: wirtschaftlichen) Gründen ungeeignet sei. Die Verpflichtung aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, erfasst als „erste Schranke“ der Bauleitplanung nur „grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe“ (BVerwG, Urt. v. 27. März 2013, BauR 2013, 1399), also nicht solche Fälle, in denen sich die dauerhafte Unwirtschaftlichkeit einer festgesetzten Nutzung etwa erst durch Einholung eines Sachverständigengutachtens feststellen lässt.
- 71 Die von den Antragstellern vorrangig angeführte Unwirtschaftlichkeit eines Gaststättenbetriebs in der „F.....“ ist insbesondere am Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu messen. Die Verpflichtung der jeweiligen Gemeinde, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (st. Rspr. seit BVerwG, Urt. v. 12. Dezember 1969, BVerwGE 34, 301, 309). Die Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis (zur Unterscheidung: BVerwG, Urt. v. 20. Oktober 1972, BVerwGE 41, 67, 71), wo-

bei nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend ist.

- 72 Ein Abwägungsmangel in Form eines fehlerhaften Abwägungsergebnisses - also dem, was bei dem Abwägungsvorgang „herausgekommen“ ist (so die Formulierung im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. Oktober 1972 a. a. O.) - liegt vor, wenn die Antragsgegnerin durch die Festsetzung des Sondergebiets einen Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen hat, der zur objektiven Gewichtigkeit des Eigentumsrechts des Grundeigentümers außer Verhältnis steht und damit die Grenzen der bauplanerischen Gestaltungsfreiheit überschreitet (zu diesen Anforderungen vgl. BVerwG, Urt. v. 22. September 2010 - 4 CN 2.10 -, juris Rn. 22; NK-Urt. des Senats v. 30. Mai 2013 - 1 C 4/13 -, Rn. 49).
- 73 Bei dieser Beurteilung geht der Senat mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. September 1978 (BVerwGE 56, 283, 289 f. und Leitsatz 3) grundsätzlich von folgendem Prüfungsmaßstab aus:

„Zweifel an der Wirtschaftlichkeit dessen, was als Nutzungsart in einem Bebauungsplan festgesetzt ist, schließen das Inkrafttreten dieses Planes aus, wenn mit Rücksicht auf sie die Festsetzung den davon Betroffenen nicht zugemutet werden kann. Das ist nicht schon immer dann der Fall, wenn sich die Zweifel nicht ohne weiteres von der Hand weisen lassen. Folgendes wirkt sich nämlich zugunsten auch solcher Festsetzungen aus, deren Wirtschaftlichkeit unsicher ist: Die Überprüfung des Abwägungsergebnisses hat - ganz allgemein - nicht zu fragen, ob das Ergebnis Beifall verdient oder ob es gar optimal ist; die Frage hat vielmehr - soweit hier interessiert - zu lauten, ob mit der vorgenommenen Abwägung ‚die objektive Gewichtigkeit eines‘ der betroffenen Belange ‚völlig verfehlt wird‘ (Urteil vom 5. Juli 1974 aaO S 315). Eine solche ‚völlige Verfehlung‘ liegt nicht schon deshalb vor, weil die getroffene Festsetzung in ihrer Wirtschaftlichkeit nicht ohne weiteres aufgeht, oder gar deshalb, weil sich wirtschaftlichere Festsetzungen denken lassen. Es kommt hinzu, daß es an Handhaben fehlt, die Wirtschaftlichkeit einer Nutzung vorausschauend verlässlich zu bestimmen. Zur Wirtschaftlichkeit lassen sich immer nur - mehr oder weniger gesicherte, mehr oder weniger überzeugende - Prognosen stellen. Die Erfahrung lehrt, daß gerade auch die Wirtschaftlichkeit von Grundstücksnutzungen Schwankungen unterworfen ist. Was sich einer Zeit als wirtschaftlich aufdrängt, kann in einer anderen Zeit evident unwirtschaftlich (geworden) sein. Die sich daraus ergebenden Risiken sind im Grundsatz Lasten des Eigentums und nicht Lasten der Bauleitplanung. Sie vom Eigentum auf die Bauleitplanung zu verlagern, hieße, die Bauleitplanung in erster Linie auf das Ziel der Wirtschaftlichkeit, nicht aber, wie es das Gesetz tut, auf ‚die städtebauliche Entwicklung und Ordnung‘ zu verpflichten (§ 1 Abs 3 BBauG 1976). Aus alledem ergibt sich, daß Zweifel, die im Zeitpunkt der (abschließenden) Bekanntmachung des Bebauungsplans an der Wirtschaftlichkeit einer festgesetzten Nutzung bestehen, nur dann gegen

das Inkrafttreten des Planes durchschlagen, wenn (und soweit) nach Lage der Dinge eine Rentabilität der Nutzung auf Dauer nicht erwartet werden kann.

Das wird durch folgende Überlegung bestärkt: Im allgemeinen werden die für ein Grundstück getroffenen planerischen Festsetzungen nur dann freiwillig verwirklicht, wenn sich der Berechtigte davon etwas versprechen kann. Daß dabei die Wirtschaftlichkeit eine wichtige Rolle zu spielen pflegt, braucht nicht weiter ausgeführt zu werden. Sind die Aussichten so schlecht, daß eine Wirtschaftlichkeit selbst auf Dauer nicht erwartet werden kann, wird in der Regel die (freiwillige) Verwirklichung der planerischen Festsetzung unterbleiben. Das bedeutet: Von einem bestimmten Punkt an schlägt eine unwirtschaftliche Festsetzung praktisch in eine totale Veränderungssperre um, weil es dann so ist, daß die einzig zulässige Nutzung des Grundstücks an ihrer unzureichenden Wirtschaftlichkeit scheitert. Ist nach Lage der Dinge zu erwarten, daß dies der auf Dauer eintretende Zustand sein wird, so liegt in der planerischen Festsetzung im Ergebnis ein unzumutbares Bauverbot auf Dauer. Das geht nicht an.“

74 Ob nach „Lage der Dinge“ eine Rentabilität der Gaststättennutzung „auf Dauer“ nicht erwartet werden kann, konnte der Senat auch anhand der vorgelegten Gutachten des Amtsgerichts D..... aus dem Zwangsversteigerungsverfahren nicht abschließend beurteilen, weshalb es im Falle einer Entscheidungserheblichkeit dieser Frage der Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens bedurft hätte. Insoweit ist anzumerken, dass das Verkehrswertgutachten des Amtsgerichts D..... aus dem Jahr 2011 eine Wohnnutzung der „F.....“ zugrunde legt, die in dieser Form zu keinem Zeitpunkt bauaufsichtlich genehmigt wurde, und deren Genehmigungsfähigkeit nach Aktenlage für den Senat auch nicht offensichtlich ist.

75 Hinsichtlich der Einwendungen der Antragsteller zur formellen Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans ist anzumerken, dass der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 15. Oktober 2003 nicht etwa durch Zeitablauf oder aus anderen Gründen „ungültig“ geworden ist. Ob die Bekanntmachung im Amtsblatt vom 1. Mai 2011 zur Auslegung des überarbeiteten Plans nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB die von den Antragstellern bezweifelte „Anstoßfunktion“ hatte, kann unter Umständen auch davon abhängen, ob „Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind“ gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (vgl. VGH BW, Urt. v. 12. Juni 2012 - 8 S 1337/10 -, juris; Revision anhängig [BVerwG 4 CN 3.12]) oder ggf. ein ausdrücklicher Hinweis darauf erforderlich war, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde (vgl. § 13 Abs. 3 Satz 2, § 13a Abs. 3 BauGB).

76 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.

77

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsERVerkVO einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde 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 das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen. Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

Meng

Heinlein

Dr. Pastor

Kober

Dr. Tolkmitt

## **Beschluss**

Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

## **Gründe**

- 1 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat die Festsetzung für das vorangegangene Normenkontrollverfahren 1 C 16/08 des Antragstellers zu 2 gegen den Bebauungsplan zugrunde legt. Eine Erhöhung dieses Streitwerts, wie er in der mündlichen Verhandlung erörtert wurde, hält der Senat insbesondere angesichts der geringen Fläche des Plangebiets nicht für veranlasst.
- 2 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Meng

Heinlein

Dr. Pastor

Kober

Dr. Tolkmitt

*Ausgefertigt:  
Bautzen, den  
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*

*Schika  
Justizobersekretärin*