

Az.: 1 C 23/08

Ausfertigung



**SÄCHSISCHES  
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

**Im Namen des Volkes**

**Normenkontrollurteil**

In dem Normenkontrollverfahren

der            GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer

- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte

gegen

die Landeshauptstadt Dresden  
vertreten durch die Oberbürgermeisterin  
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Antragsgegnerin -

wegen

Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 660  
hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann, den Richter am Oberverwaltungsgericht Kober, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Döpelheuer und die Richterin am Verwaltungsgericht Moehl aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 9. Dezember 2011

### **für Recht erkannt:**

Die textlichen Festsetzungen I.5 und II. nebst den dazugehörigen zeichnerischen Festsetzungen des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 660 Dresden-..... Neumarkt, Quartier V.2, Neumarkt/.....“ vom 12. Juli 2007 werden für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird zugelassen.

### **Tatbestand**

1 Die Antragstellerin wendet sich als planbetroffene Grundstückseigentümerin gegen einzelne Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 660 Dresden-..... Neumarkt, Quartier V.2 Neumarkt/..... der Antragsgegnerin, die das (ehemalige) Flurstück-Nr. F1.... der Gemarkung ..... betreffen.

2 Der räumliche Geltungsbereich des im Dresdner Amtsblatt vom 31. Juli 2008 (Nr. 30/31, S. 15) bekannt gemachten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 660, durch den u. a. ein Gebiet für eine „Seniorenwohnanlage (SWA)“ mit „Ladengeschäften, Gastronomie, Dienstleitungen“ in einem neu zu errichtenden Gebäude (.....) auf einer bislang un bebauten Altstadtfläche festgesetzt wurde, umfasst ausweislich der Planbegründung eine Gesamtfläche von 4.829,63 m<sup>2</sup>. Nach den unbestritten Angaben der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung erstreckt sich die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem vom Vorhabenträger zwischenzeitlich errichteten ..... gelegene Fläche auf rund 1.255 m<sup>2</sup>. Von der verbleibenden Gesamtfläche des Plangebiets (rund 3.575 m<sup>2</sup>) entfallen 2.946 m<sup>2</sup> (Flurstück-Nr. F2.... mit 2.494 m<sup>2</sup> und Flurstück-Nr. F3.... mit 452 m<sup>2</sup> gem. Grundbuchauszug Anlage Ast. 1) auf das mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Postanschrift:

..... und..) bebaute Grundstück der Antragstellerin, das als „einzelne Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans“ i. S. v. § 12 Abs. 4 BauGB überplant wurde.

- 3 Das Wohn- und Geschäftshaus der Antragstellerin wurde zeitgleich mit ähnlich gestalteten Gebäuden in den Jahren 1959 bis 1962 nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept an der Nordseite der ..... Straße in der Altstadt der Antragsgegnerin errichtet. Im Erdgeschoss des antragstellerischen Gebäudes befinden sich Ladengeschäfte mit straßenseitig vorgelagerten Kolonnaden, die vom Gehweg nicht baulich getrennt sind. Der Bereich unter diesen offenen Kolonnaden wird seit jeher von Fußgängern wie ein Teil des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Gehwegs genutzt.
- 4 Einen im Jahr 2005 gestellten Bauantrag zum Umbau des Gebäudes ...../.. lehnte die Antragsgegnerin durch Bescheid vom 27. Januar 2006 u. a. insoweit ab, als die Antragstellerin näher bezeichnete Fassaden- und Grundrissänderungen vornehmen und die Kolonnaden mit einer Verglasung versehen wollte.
- 5 Die nach erfolglosem Widerspruch im Jahr 2006 erhobene Verpflichtungsklage wies das Verwaltungsgericht Dresden durch rechtskräftiges Urteil vom 12. September 2008 - 7 K 1390/06 - mit der Begründung ab, das Vorhaben der Antragstellerin sei bauplanungsrechtlich unzulässig, weil es das Ortsbild beeinträchtige. Der im Verlauf des Klageverfahrens in Kraft gesetzte Bebauungsplan Nr. 660 stehe dem Vorhaben nicht entgegen, weil er hinsichtlich der für das Grundstück der Antragstellerin festgesetzten Geh- und Durchgangsrechte unwirksam sei. Die entsprechenden Festsetzungen seien nicht erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der unmittelbar an die ..... Straße angrenzende Bereich des Grundstücks sei ohnehin Teil einer öffentlichen Straße i. S. v. § 2 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG), weil zum maßgeblichen Stichtag im Jahr 1993 eine öffentlichen Nutzung auch des Bereichs unterhalb der Kolonnaden stattgefunden habe (§ 53 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 61 Abs. 1 SächsStrG); Zugangsbeschränkung habe es nie gegeben. Da es sich straßenrechtlich um einen Bestandteil des unmittelbar angrenzenden Gehwegs handele, bedürfe es zur Sicherung des öffentlichen Fußgängerverkehrs keiner zusätzlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Die Umsetzbarkeit der

Festsetzung zur Schaffung eines Durchgangs („.....“) durch den vorhandenen Baukörper sei angesichts des guten Gebäudezustands und der von der Antragstellerin angenommenen Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren auf absehbare Zeit ungewiss.

- 6 Dem Bebauungsplan Nr. 660 liegt folgendes Verfahren zugrunde: Der Vorhabenträger (.....) beantragte im März 2006 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Ein Aufstellungsbeschluss der Antragsgegnerin erging am 17. Mai 2006.
- 7 Im Juni 2007 schlossen die Antragsgegnerin und der Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag, durch den sich der Vorhabenträger verpflichtete, das Vorhaben, für welches bereits ein Bauantrag gestellt worden war, auf der Grundlage eines mit der Antragsgegnerin abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist umzusetzen.
- 8 Während der erneuten Offenlegung des Planentwurfs (19. Januar bis 2. Februar 2007) hatte die Antragstellerin mit Schreiben vom 31. Januar 2007 u. a. ausgeführt, die Einbeziehung ihres Gebäudes ...../. in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sei rechtsmissbräuchlich. Dies sei vor dem Hintergrund der im Jahr 2006 erhobenen Verpflichtungsklage zur Genehmigung des Gebäudeumbaus erfolgt und werde von der Sonderregelung für vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht erfasst. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf für zusätzliche, über die von der Seniorenwohnanlage (einschließlich dazugehöriger Abstandsflächen) benötigte Teile der Altstadt hinausgehende Flächen bestehe nicht. Die Festschreibung angeblich stadtbildprägender „Arkaden“ als Teil der öffentlichen Wegeflächen widerspreche dem berechtigten Eigentümerinteresse an einer sinnvollen Gebäudenutzung und sei auch angesichts der aus architektonischer Sicht missratenen Gebäudegestaltung an der ..... Straße städtebaulich verfehlt. Für die Schaffung eines Durchgangs durch das bestehende Gebäude zur Wiederherstellung der früheren ..... bestehe schon angesichts des nach dem Zweiten Weltkrieg wesentlich geänderten Stadtgrundrisses kein Bedarf.

- 9 Die Stellungnahme der Antragstellerin wurde - wie auch andere Stellungnahmen - mit Beschlussvorschlägen - in eine umfangreiche Abwägungsvorlage aufgenommen, die Gegenstand der Stadtratssitzung vom 12. Juli 2008 war. Nach erfolgter Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen erging der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 660 in der selben Stadtratssitzung.
- 10 Das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan wurde im Dresdner Amtsblatt vom 3. Juli 2008 (Nr. 27, S. 13) bekannt gemacht. Die Ausfertigung der Satzung erfolgte am 21. Juli 2008.
- 11 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die (damaligen) Flurstücke Nr. F4....., F1....., F5....., F6....., F7.... und F9.... der Gemarkung ..... Nach der in der Stadtratssitzung vom 12. Juli 2008 gebilligten Planbegründung umfasst das Plangebiet diejenigen Flächen, die für die Durchführung des Vorhabens benötigt werden sowie außerhalb des Vorhabenplanbereichs gelegene Flächen, bei denen aus Sicht der Antragsgegnerin ein städtebauliches Planungserfordernis sowie die Notwendigkeit der Sicherung langfristiger Planungsziele bestünden. Der Flächennutzungsplan von 1998 stelle das Plangebiet als „gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil“ dar. Der Bebauungsplan ziele mit seinen Festsetzungen WB (besonderes Wohngebiet) und SWA (Seniorenwohnanlage) dagegen vorrangig auf eine Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung. Angesichts der geringen Fläche des Bebauungsplans von etwa 0,5 ha liege nur eine „feinkörnige graduelle Schwerpunktverlagerung“ gegenüber dem Flächennutzungsplan vor, weshalb den Anforderungen des Entwicklungsgebots Rechnung getragen worden sei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 660 liege im Bereich des sog. Altstadt-kerns, für den die Antragstellerin bereits im Dezember Jahr 1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 beschlossen habe. Der Bebauungsplan Nr. 660 sei aus dem Vorentwurf des bislang nicht erlassenen Bebauungsplans Nr. 53 entwickelt worden, weshalb von einer förmlichen frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden sei. Die an das Vorhaben unmittelbar angrenzenden Fläche des Gebäudes ...../.. sowie umliegende Verkehrsflächen würden gem. § 12 Abs. 4 BauGB überplant, um Bezüge zur umliegenden Bebauung berücksichtigen zu können (Planbegründung S. 4). Für das vorgenannte Wohn- und Geschäftsgebäude werde im Bereich der straßenseitigen Arkaden ein öffentliches Gehrecht gesichert, um einer Schließung der Arkaden

vorzubeugen. Die historisch vorhandene Wegebeziehung der früheren ..... zwischen ..... und ..... Straße solle mittels eines Durchgangs durch den Gebäuderiegel ...../.. funktional wiederhergestellt werden. Ein Umsetzungszeitraum für die Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans werde nicht festgelegt (Planbegründung S. 11 f.).

- 12 Die Antragstellerin hat am 5. September 2008 den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt, der sich gegen den Bebauungsplan Nr. 660 nur insoweit richtet, als er Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses der Antragstellerin festsetzt und bestimmt, dass „Arkaden“ nicht abgeschlossen werden dürfen.
- 13 Entgegen den Ausführungen der Antragsgegnerin bestehe ein Rechtsschutzbedürfnis für den Normenkontrollantrag. Aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 4. Juni 2009 (4 BN 13.08) lasse sich nichts anderes ableiten. Anders als in dem dort entschiedenen Fall gehe es der Antragstellerin nicht um die Verhinderung eines Vorhabens, das auch nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig sei. Selbst wenn die Antragstellerin ihr ursprüngliches Vorhaben aufgrund des rechtskräftigen klageabweisenden Urteils nicht mehr durchführen könne, sei zu berücksichtigen, dass der angegriffene Bebauungsplan künftigen Vorhaben entgegenstehen könne. Hinzu komme, dass die Festsetzung von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit naheliegende Nutzungsmöglichkeiten verhindere.
- 14 Der Normenkontrollantrag sei schon deshalb begründet, weil die Einbeziehung der mit dem Wohn- und Geschäftshaus ...../.. genutzten Fläche in das Plangebiet gegen § 12 Abs. 4 BauGB verstoße oder rechtsmissbräuchlich sei. Die Antragsgegnerin verfolge mit der Einbeziehung dieses Grundstücks einen über die Verwirklichung der Seniorenresidenz hinaus gehenden Planungswillen, indem sie den bislang nicht erlassenen Bebauungsplan Nr. 53 für den Altstadtbereich verwirklichen wolle. Zudem habe die Überplanung dazu gedient, die seinerzeit beabsichtigte zeitgemäße Umgestaltung des Gebäudes zu verhindern. Angesichts der Restnutzungsdauer des Gebäudes von mehr als 30 Jahren bestehe für die Festsetzung eines Durchgangs durch den Gebäudekörper zur Wiederherstellung der früheren ..... keine Notwendigkeit; dies habe das Verwaltungsgericht Dresden im Urteil

vom 12. September 2008 zutreffend ausgeführt. Einen Teilabriss des Gebäudes könne die Antragsgegnerin nicht verlangen. Eine Neugestaltung der nördlich der ..... Straße gelegenen Bebauung für künftige Generationen könne sich auch nicht auf das Gebäude Nr. ../. beschränken. Der frühere Stadtgrundriss sei ohnehin verloren. Die Annahme der Antragsgegnerin, ihre Altstadt werde durch „Arkaden“ geprägt, sei falsch. In der Altstadt gebe es keine Arkaden. Die mit Stützen versehenen vorragenden Bauteile seien mangels bogenförmiger Ausgestaltung weder nach dem allgemeinen Sprachgebrauch noch nach dem Fachvokabular der Architektur als „Arkaden“ zu bezeichnen. Die sog. „Arkaden“ seien auch nicht etwa stadtbildprägend, sondern dienten allenfalls dazu, die „totale architektonische Belanglosigkeit der Bauten (zu) kaschieren“. Im Übrigen sei die Planbegründung in mehrfacher Hinsicht widersprüchlich. Die Festsetzungen des angegriffenen Plans perpetuierten sowohl hinsichtlich der Bauweise, der Baulinien und der Baugrenzen als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für das Grundstück der Antragstellerin gerade jenen Zustand, der mit den anspruchsvollen städtebaulichen Vorstellungen der Antragsgegnerin für ihren Altstadt kern unvereinbar sei.

15 Die Antragstellerin beantragt,

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 660 Dresden-..... Neumarkt, Quartier V.2, Neumarkt/..... für unwirksam zu erklären, soweit er zu Ziff. II festlegt, dass Arkaden räumlich nicht abgeschlossen werden dürfen und zu Ziff. 1.5. „ein Gehrecht auf der Fläche (festlegt), auf der die Gebäude .. stehen, und dass diese Fläche bei zukünftiger Bebauung freizuhalten ist.“

16 Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

17 Sie hält den Antrag für unzulässig und für unbegründet. Eine gerichtliche Feststellung der Unwirksamkeit der angegriffenen Festsetzungen könne die Rechtsstellung der Antragstellerin nicht verbessern, weil dies keinen Einfluss auf ihr eigentliches Anliegen habe, das Wohn- und Geschäftsgebäude unter Schließung der zwölf „Arkaden“ umzubauen. Dieses Vorhaben sei nach dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden bauplanungsrechtlich unzulässig. Das

Bundesverwaltungsgericht habe mit Beschluss vom 4. Juni 2008 - 4 BN 13.08 - entschieden, dass sich ein Antragsteller nicht gegen einen Bebauungsplan wenden könne, wenn er das von ihm befürchtete konkrete Bauvorhaben selbst bei Anwendung des § 34 BauGB nicht abwenden könne. Im Übrigen sei anzumerken, dass die Antragstellerin im Verlauf des Normenkontrollverfahrens einen Kaufvertrag mit einem Dritten über zumindest einen Teil ihres planbetroffenen Grundstücks geschlossen habe.

- 18 Der unzulässige Normenkontrollantrag sei auch unbegründet. Der Antragstellerin sei zwar zuzugeben, dass die Verwendung des Begriffs der „Arkade“ im Bebauungsplan ungenau sei, weil die nach außen offenen Überdachungen am Wohn- und Geschäftshaus der Antragstellerin keine Bögen aufwiesen und deshalb wohl eher als „Kolonnaden“ zu bezeichnen seien. Dies stehe der Wirksamkeit des Bebauungsplans jedoch nicht entgegen.
- 19 Die Einbeziehung von Flächen der Antragstellerin in das Plangebiet sei gem. § 12 Abs. 4 BauGB zulässig. Danach sei die Gemeinde ermächtigt, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Diese Voraussetzung liege vor. Die Antragsgegnerin habe im Rahmen ihres weiten Planungsermessens von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den städtebaulichen Bestand aufzunehmen und die wechselseitigen Abhängigkeiten zwischen dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Bestandsbebauung zu fixieren. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei aus dem bislang nicht beschlossenen Bebauungsplan Nr. 53 entwickelt worden, weshalb in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die entwickelten Konzepte für den Neumarkt und die entsprechenden Stadtratsbeschlüsse verwiesen worden sei. Die Bebauung entlang der ..... Straße sei in den Jahren 1953 bis 1962 ohne Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses entstanden. Demgegenüber nehme die Seniorenresidenz die historischen Straßenfluchten wieder auf. In dieser städtebaulichen Situation sei es auch Aufgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die zeitlich und städtebaulich unterschiedlichen Ansätze zusammenzuführen. Dies habe nicht in gesonderten Plänen erfolgen sollen, um eine höhere städtebauliche Qualität durch ein einheitliches Konzept zu gewährleisten. Die

besondere Qualität der Bebauung an der Nordseite der ..... Straße habe in diesem Bebauungsplan gesichert werden sollen. Als prägendes Element seien insbesondere die durchgängig vorhandenen Arkaden zu nennen, die in diesem Teilbereich für die Zukunft planungsrechtlich gesichert werden sollten. Für den öffentlichen Raum seien die Arkaden von besonderer Bedeutung. Die angegriffenen Festsetzungen sollten nicht etwa zu einem Abbruch der Bebauung führen, sondern den Arkadenraum als faktischen öffentlichen Raum sichern. Eine Schließung der Arkaden hätte eine negative Vorbildwirkung für andere Bauwillige und würde den vorgegebenen städtebaulichen Zustand verschlechtern. Der Gehwegteil unter den Arkaden sei auch ohne Eintragung in das Straßenbestandsverzeichnis Teil eines öffentlichen Wegs.

20 Die Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans seien auch insoweit rechtmäßig, als sie einen Durchgang zur Wiederherstellung der ..... vorsähen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schreibe das auf der Grundlage aufwändiger Untersuchungen erstellte und vom Stadtrat beschlossene städtebaulich-gestalterische Konzept für den Altstadtbereich fort. Der Einwand der Antragstellerin, die Wiederherstellung gerade der früheren ..... sei planerisch nicht notwendig, gehe fehl. Aufgrund ihrer Planungshoheit und ihrer Gestaltungsfreiheit bestimme die Antragsgegnerin grundsätzlich selbst, welche städtebauliche Entwicklung und Ordnung sie mit ihrer Planung verfolge. Da der Bebauungsplan Nr. 660 die planerischen Voraussetzungen der Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte schaffe, spreche es nicht gegen die Erforderlichkeit der Planung, dass eine Realisierung nicht unmittelbar bevorstehe.

21 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Senatsakte, die beigezogene Gerichtsakte 7 K 1390/06 des Verwaltungsgerichts Dresden sowie auf die vorgelegten Behördenakten (3 Ordner sowie 3 Rollen Planzeichnungen) Bezug genommen. Diese Akten waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

## Entscheidungsgründe

22 Der Normenkontrollantrag der Antragstellerin ist zulässig (1.) und begründet (2.).

23 1. Der auf einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 660 beschränkte Normenkontrollantrag der Antragstellerin ist zulässig.

24 Das in der mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten erörterte Rechtsschutzziel der Antragstellerin richtete sich von Anfang darauf, die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 660 insoweit festzustellen, als er - außerhalb der vom Vorhabenplan umfassten Fläche - Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses ...../.. festsetzt und bestimmt, dass „Arkaden“ nicht abgeschlossen werden dürfen. Damit betrifft das Antragsbegehren sowohl die „Arkaden mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit“ als auch den „Durchgang mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit“ und das „Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit“ auf der nördlich des Gebäudes ...../.. gelegen Teilfläche, die mit dem Ziel einer Wiederherstellung der früheren ..... überplant wurde. Dies hat der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage des Senats ausdrücklich bestätigt.

25 Im Rahmen der Dispositionsgrundsatzes konnte sich die Antragstellerin darauf beschränken, lediglich einzelne Festsetzungen des in seinem Regelungsgehalt teilbaren (zum Maßstab: SächsOVG, NK-Urt. v. 26. November 2002, SächsVBl. 2003, 84, 88 m. w. N.) vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) zur gerichtlichen Überprüfung im Normenkontrollverfahren (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO) zu stellen.

26 Die erforderliche Antragsbefugnis liegt vor. Antragsbefugt gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die zur gerichtlichen Überprüfung gestellte Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Als planbetroffene Grundstückseigentümerin kann die Antragstellerin neben einer möglichen Verletzung ihres Eigentumsrechts (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, Rn. 13) auch eine Verletzung des in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Abwägungsgebots hinsichtlich

ihrer städtebaulich relevanten privaten Belange geltend machen. Eine mögliche Rechtsverletzung trägt die Antragstellerin in hinreichend substantzierter Weise insbesondere dadurch vor, dass sie - wie schon im Verfahren der Planaufstellung - rügt, die Einbeziehung ihres Grundstücks in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei von § 12 Abs. 4 BauGB nicht gedeckt bzw. rechtsmissbräuchlich (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 7. Dezember 2007, SächsVBl. 2008, 115 Leitsatz 3 u. S. 119 f.; „Wasserskianlage Leuben“ [rechtskräftig]). Die Präklusionsvorschrift des § 47 Abs. 2a VwGO steht der Zulässigkeit des Antrags nicht entgegen.

- 27 Die Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist gewahrt. Eine zwischenzeitliche Grundstücksveräußerung, die von den Beteiligten erstmals im Termin zur mündlichen Verhandlung erwähnt wurde, lässt die Prozessführungsbefugnis der Antragstellerin nicht entfallen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 1. August 2008, NVwZ 2001, 1282).
- 28 Entgegen den Ausführungen der Antragsgegnerin fehlt das Rechtsschutzinteresse an der beantragten Unwirksamkeitsfeststellung nicht deshalb, weil das Verwaltungsgericht Dresden die Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau des Gebäudes ...../.. durch rechtskräftiges Urteil vom 12. September 2008 - 7 K 1390/06 - abgewiesen hat. Dabei kommt es nicht darauf an, in welchem Umfang die das klageabweisende Urteil tragenden Gründe an dessen Rechtskraft „teilnehmen“ (vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 7. August 2008, NVwZ 2009, 120, 121 m. w. N.). Entscheidend ist, dass der angegriffene Bebauungsplan im Fall seiner Wirksamkeit als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG; Art. 31 Abs. 1 Satz 2 SächsVerf) zugrunde zu legen und bei jeglichen baulichen Änderungen zu berücksichtigen ist. Die von der Antragstellerin angegriffenen Festsetzungen beschränken sich zudem nicht auf jene Teile des Bebauungsplans, die dem ursprünglich beabsichtigten Umbau (insbesondere der Verglasung der Kolonnaden) entgegenstanden, sondern umfassen auch die Festsetzung eines Gehrechts für den derzeit überbauten Teil des Grundstücks („Durchgang mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“) sowie einer nördlich anschließenden Teilfläche zur Wiederherstellung der früheren ..... Ein rechtlich geschütztes Interesse für die gerichtliche Überprüfung der angegriffenen Festsetzungen fehlt schließlich auch nicht mit der Erwägung, dass der Bereich unterhalb der Kolonnaden

des Gebäudes ...../. - wie mit den Beteiligten in der mündlichen Verhandlung erörtert wurde - nach den Überleitungsregelungen des Sächsischen Straßengesetzes (§§ 53, 58 SächsStrG) kraft Gesetzes als Teil einer öffentlichen Wegefläche anzusehen ist, weil er bei Inkrafttreten des Sächsischen Straßengesetzes am 16. Februar 1993 mangels jeglicher Zugangsbeschränkungen ausschließlich einer öffentlichen Nutzung diene (zur Stichtagsregelung des § 53 Abs. 1 SächsStrG: SächsOVG, Urt. v. 16. Januar 1997, JbSächsOVG 5, 127 = SächsVBl. 1997, 294; Senatsbeschl. v. 18. August 2011 - 1 A 236/09 -, std. Rspr.; SächsVBl. 2000, 187 ff.; Peine/Starke, SächsVBl. 2007, 125, 127). Die in diesem Zusammenhang angegriffenen Festsetzungen gehen über die Ausweisung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit hinaus, weil der Bebauungsplan unter II. seiner textlichen Festsetzungen bestimmt, dass „Arkaden“ nicht räumlich abgeschlossen werden dürfen.

- 29 2. Der Normenkontrollantrag der Antragstellerin ist begründet.
- 30 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 660 der Antragsgegnerin verstößt - soweit er Gegenstand des Normenkontrollantrags ist - in beachtlicher Weise gegen § 12 Abs. 4 BauGB. In Anwendung dieser Vorschrift können „einzelne Flächen“ außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Diese Voraussetzungen liegen hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Teils des Plangebiets nicht vor.
- 31 Nach der Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtes (NK-Urt. des Senats v. 7. Dezember 2007, a. a. O.; ebenso Dahlke-Piel, SächsVBl. 2008, 281, 285) ermächtigt § 12 Abs. 4 BauGB die Gemeinden nur zur Einbeziehung von Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf das Vorhaben erforderlich sind und die zu keiner substantziellen Veränderung des Planbereichs führen (so auch Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand Juni 2011, § 12 Rn. 122). Dagegen darf die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - nach der als Ausnahmeregelung gefassten Vorschrift des § 12 Abs. 4 BauGB - nicht als Gelegenheit nutzen, ihren eigenen Planungswillen für die Umsetzung eines weiteren, vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfassten selbstständigen Vorhabens zu verwirklichen. Die einzubeziehenden Flächen dürfen nach der am Gesetzeswortlaut sowie am Normzweck (Sicherung der Funktion des Vorhaben- und

Erschließungsplans) orientierten Rechtsprechung des erkennenden Senats in der Regel zu den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans nur von *untergeordneter* Größe und Bedeutung sein (vgl. Gatz, in: Schlichter/Stich/Driehaus/Paetow, Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., Mai 2011, § 12 Rn. 26), wenn auch der Begriff der „einzelnen Flächen“ nicht notwendigerweise mit „wenigen“ Flächen oder „einzelnen Baugrundstücken“ gleichzusetzen ist. Aus der knapp gehaltenen Gesetzesbegründung (BT-Drs. 13/6392, S. 51) lässt sich kein weitergehender Regelungsgehalt des § 12 Abs. 4 BauGB entnehmen. Das eindeutige Schwergewicht der insgesamt durchzuführenden Maßnahmen muss bei den im vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan liegen (Gatz a. a. O.), wobei auf die konkrete städtebauliche Entwicklung abzustellen ist (Dahlke-Piel a. a. O.).

- 32 Nach diesem Maßstab scheidet eine gem. § 12 Abs. 4 BauGB zulässige Einbeziehung „einzelner Flächen“ aus mehreren Gründen aus. Zum einen beschränkt sich die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegene Fläche mit rund 1.255 m<sup>2</sup> auf etwa ein Viertel der Gesamtfläche des Plangebiets, das nach der Planbegründung insgesamt 4.829,63 m<sup>2</sup> umfasst; mehr als die Hälfte des Plangebiets - ausweislich der Angaben des mit Schriftsatz vom 8. Dezember 2011 vorgelegten Grundbuchauszugs 2.946 m<sup>2</sup> - entfällt auf die mit dem Wohn- und Geschäftshaus ...../.. bebauten Flurstücke Nr. F2.... und F3.... Zum anderen hat die Antragsgegnerin den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 660 als Gelegenheit genutzt, ihren Planungswillen für die teilweise Umsetzung einer weiteren Planung, nämlich des bislang nicht beschlossenen Bebauungsplans Nr. 53 für den Altstadtbereich zu verwirklichen. Nach Überzeugung des Senats handelt es sich dabei nicht um eine sachnotwendige Ergänzung in Bezug auf das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet. Selbst wenn die von der Antragstellerin vorgesehene Wiederherstellung der früheren ..... südlich der nunmehr errichteten Seniorenresidenz eine Einbeziehung der Fläche des Gebäudes ...../.. erfordern mag, lässt sich bei einer wertenden Gesamtbetrachtung der konkreten städtebaulichen Situation auch nicht feststellen, dass das Schwergewicht der insgesamt vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt, wie dies für die Anwendung des § 12 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

- 33 Der darin liegende Verstoß gegen § 12 Abs. 4 BauGB führt zur antragsgemäßen Feststellung der Unwirksamkeit der angegriffenen Festsetzungen. Ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 660 in beachtlicher Weise gegen andere Vorschriften des materiellen Rechts verstößt, wie es das Verwaltungsgericht Dresden im Urteil vom 12. September 2008 - 7 K 1390/06 - angenommen hat, mag dahinstehen.
- 34 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 35 Die Zulassung der Revision beruht auf § 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO. Die Auslegung des Begriffs der „einzelnen Flächen“ i. S. v. § 12 Abs. 4 BauGB ist - soweit ersichtlich - in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bislang nicht abschließend geklärt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen das Urteil steht den Beteiligten die Revision an das Bundesverwaltungsgericht zu.

Die Revision ist beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Revisionsfrist ist auch gewahrt, wenn die Revision innerhalb der Frist bei dem Bundesverwaltungsgericht, Simsonplatz 1, 04107 Leipzig, schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung der Bundesregierung über den elektronischen Rechtsverkehr beim Bundesverwaltungsgericht und beim Bundesfinanzhof vom 26. November 2004 (BGBl. I S. 3091) eingelegt wird. Die Revision muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Revision ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem Bundesverwaltungsgericht, Simsonplatz 1, 04107 Leipzig schriftlich oder in elektronischer Form einzureichen.

Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten, die verletzte Rechtsnorm und, soweit Verfahrensmängel gerügt werden, die Tatsachen angeben, die den Mangel ergeben.

Für das Revisionsverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Revision 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

Richterin am OVG  
Schmidt-Rottmann ist wegen  
urlaubsbedingter Abwesenheit  
an der Unterschrift gehindert  
Meng

Kober

gez.:  
Döpelheuer

Moehl

### **Beschluss**

Der Streitwert wird auf 20.000,- € festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Der Streitwert beruht auf § 52 Abs. 1 GKG. Dabei orientiert sich der Senat an den Empfehlungen des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit von 2004 (NVwZ 2004, 1327 = DVBl. 2004, 1525), nach dem der Streitwert in Normenkontrollverfahren von Privatpersonen gegen Bebauungspläne zwischen

7.500,- € und 60.000,- € anzusetzen ist (Nr. 9.8.1). Da sich der Normenkontrollantrag nur gegen einzelne Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans richtet, hält der Senat einem Wert von 20.000,- € auch unter Berücksichtigung des Umstands für angemessen, dass das Wohn- und Geschäftshaus der Antragstellerin in der Innenstadt von Dresden liegt.

2

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Meng

Richterin am OVG  
Schmidt-Rottmann ist wegen  
urlaubsbedingter Abwesenheit  
an der Unterschrift gehindert  
Meng

Kober

gez.:  
Döpelheuer

Moehl

*Ausgefertigt:  
Bautzen, den  
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*