

Az.: 1 C 23/11

Ausfertigung



**SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

Im Namen des Volkes

Normenkontroll-Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. des Herrn

2. der Frau

- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans "Villen- und Siedlungsraum R....."
hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und die Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein, Dr. Pastor und Kober aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 5. Dezember 2013

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan „Villen- und Siedlungsraum R.....“ der Antragsgegnerin vom 19. Januar 2011 wird hinsichtlich aller das Grundstück L..... Straße.. in (Flurstück Nr. F1.. der Gemarkung O.....) betreffenden Festsetzungen für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Antragsteller wenden sich gegen den Bebauungsplan „Villen- und Siedlungsraum R.....“ der Antragsgegnerin.
- 2 Die Antragsteller sind als Erben des am 17. August 2011 verstorbenen Herrn Wolfgang Christian Hecht Eigentümer des Grundstücks L..... Straße.. in M..... (Flurstück Nr. F1.. der Gemarkung O.....) mit einer Fläche von 5.550 m², das im Geltungsbereich des angefochtenen Bebauungsplans liegt. Auf dem Grundstück war um 1900 ein Wohnhaus errichtet worden, sowie ca. 1988 ein DDR-Bungalow und eine Doppelgarage. Der Landkreis L..... hatte dem Rechtsvorgänger der Antragsteller unter dem 15. Februar 2000 einen Vorbescheid erteilt zur Errichtung einer Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage und dabei festgestellt, dass sich das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinde und nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig sei. Dieser Bescheid wurde bestandskräftig, nachdem der Senat mit Beschluss vom 29. November 2004 - 1 B 567/03 - die Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 15. Mai 2003 - 4 K 1080/01 - abgelehnt hatte, mit dem die Klage einer Nachbarin gegen den Vorbescheid abgewiesen worden war. Mit Bescheid des Landratsamtes L..... vom 25. März 2003 wurde die Geltungsdauer des Vorbescheides um zwei Jahre verlängert. Die Antragsgegnerin hatte dabei einer Ausnahme von einer im Hinblick auf die Aufstellung

des streitgegenständlichen Bebauungsplans beschlossenen Veränderungssperre zugestimmt. Einen weiteren Verlängerungsantrag lehnte das Landratsamt L..... mit Bescheid vom 9. August 2005 ab, weil eine Veränderungssperre bestehe, der Regelungsgegenstand des Vorbescheides in einigen Punkten mit den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans nicht übereinstimme und die Antragsgegnerin der Zulassung einer Ausnahme widersprochen habe. Der Ablehnungsbescheid wurde bestandskräftig.

- 3 Der Stadtrat der Antragsgegnerin beschloss am 18. September 2002 die Aufstellung des Bebauungsplans „Villen- und Siedlungsraum R.....“, dessen Geltungsbereich nördlich durch die Stadtgrenze zur Stadt L....., östlich durch die westliche Begrenzung des Gewässers „P.....“, der süd-östlichen Begrenzung der Flurstücke F2..., F3..., F4..., F5..., F6..., F7..., F8.. und F9.. und durch die östliche Begrenzung der R.....er Straße, südlich durch die nördliche Begrenzung der P...straße und westlich durch die östliche Begrenzung der Bahnstrecke L..... begrenzt wurde. Als Planungsziele wurden die „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ genannt, die durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und städtebauliche Einordnung der baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücke sowie durch Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen schützenswerten Gehölzbestand erreicht werden sollten. Zugleich wurde eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes beschlossen.
- 4 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre erfolgte im amtlichen Teil der M..... Stadtnachrichten vom 30. September 2002.
- 5 Mit Beschluss des Stadtrats der Antragsgegnerin vom 15. September 2004 wurde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr, mit Beschluss vom 14. September 2005 um zwei weitere Jahre und mit Beschluss vom 19. September 2007 bis einschließlich 30. September 2008 verlängert.
- 6 Die Antragsgegnerin führte am 16. März 2004 eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch.

- 7 Der Stadtrat der Antragsgegnerin beschloss am 14. April 2004, den Entwurf zum Bebauungsplan vom 19. März 2004 öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im amtlichen Teil der M..... Stadtnachrichten vom 29. April 2004. Für die Auslegung wurde der Zeitraum vom 10. Mai 2004 bis einschließlich 14. Juni 2004 festgelegt.
- 8 Der Entwurf des Bebauungsplans enthielt für das Grundstück der Antragsteller die Festsetzung eines trapezförmigen Baufensters mit einer Tiefe von 35 m.
- 9 Mit Schreiben vom 7. Juli 2004 teilte das Sächsische Forstamt L..... der Antragsgegnerin mit, dass u. a. das potentielle Baufeld an Gehölzkataster-Nr. ... - dabei handelte es sich um das Baufenster auf dem Grundstück der Antragsteller - bei Umsetzung Waldfläche beanspruchen und weiteren Umwandlungsbedarf zur Herstellung des von § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderten Sicherheitsabstandes von 30 m nach sich ziehen würde. Der Bebauungsplan sei ohne Waldumwandlungserklärung (§ 9 Abs. 2 SächsWaldG) nicht genehmigungsfähig.
- 10 Die Antragsgegnerin teilte dem Rechtsvorgänger der Antragsteller mit Schreiben vom 29. Juli 2004 mit, dass das Sächsische Forstamt L..... die Festsetzung von Baufeldern in einem ungenügenden Abstand zum Wald beanstandet habe und hiervon auch das Flurstück Nr. F1.. der Gemarkung O..... betroffen sei. Um den Bebauungsplan rechtsicher zu erstellen, müsse deshalb eine Waldumwandlungserklärung bei der höheren Forstbehörde beantragt werden, wodurch die Bebaubarkeit des Grundstücks auch künftig gesichert werden könne. Um die im Verfahren erforderliche Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers werde gebeten.
- 11 Der Rechtsvorgänger der Antragsteller erklärte unter dem 22. August 2004 seine Zustimmung zur Ausgliederung des auf dem Flurstück Nr. F1.. der Gemarkung O..... aufstehenden Gehölzbestandes aus dem Wald.
- 12 Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Folge überarbeitet und unter dem 5. August 2005 ein zweiter Entwurf vorgelegt. Im Hinblick auf das Grundstück der Antragsteller waren die Festsetzungen zur Bebaubarkeit (Baufenster) unverändert.

- 13 Der Stadtrat der Antragsgegnerin beschloss am 19. Oktober 2005, den zweiten Entwurf zum Bebauungsplan vom 5. August 2005 öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im amtlichen Teil der M..... Stadtnachrichten vom 28. Oktober 2005. Für die Auslegung wurde der Zeitraum vom 1. November 2005 bis einschließlich 2. Dezember 2005 festgelegt.
- 14 Im Abwägungsprotokoll vom 5. September 2006 (S. 32/79, lfd. Nr. 10.1) wird ausgeführt, dass nach Auffassung des Sächsischen Forstamtes L..... der auf dem Grundstück der Antragsteller aufstehende „waldartige Gehölzbestand“ Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes darstelle, von dem ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten sei. Bei Umsetzung dieser Forderung müsse das auf diesem Grundstück festgesetzte Baufenster entfallen. Da dies eine Entwertung des Grundstücks darstelle, sei ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung gestellt und eine solche unter dem 16. August 2006 auch erteilt worden. Der (zweite) Entwurf zum Bebauungsplan vom 5. September 2006 enthält unverändert die Festsetzung eines Baufensters auf dem Grundstück der Antragsteller.
- 15 Der Staatsbetrieb S..... erteilte der Antragsgegnerin unter dem 16. August 2006 auf deren Antrag die Umwandlungserklärung für Teile von Flurstücken der Gemarkung O....., wobei diese sich auch auf das Grundstück der Antragsteller bezog. Die Umwandlungserklärung erfolgte u. a. mit den Nebenbestimmungen Nr. 2a, dass die nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotopbäume mit einer Ausnahme zu erhalten seien, und Nr. 2c, dass der mit der Umwandlung einhergehende Funktionsverlust durch eine 0,92 ha umfassende Ersatzaufforstung zu kompensieren sei. In der Begründung des Bescheides wird ausgeführt:

„Innerhalb des Planungsgebiets des Bebauungsplanes ‚Villen- und Siedlungsraum R.....‘ befinden sich 7.095 m² Waldfläche, für die in der Planung eine anderweitige Nutzung (Wohnbaufläche und Grünland) festgesetzt wird. Somit war durch die Forstbehörde (Staatsbetrieb S.....) gemäß § 9 Abs. 1 Sächs-WaldG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung dieser Nutzungsartenänderung vorliegen und sofern dies zutrifft, eine Umwandlungserklärung zu erteilen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 S. 3 Sächs-WaldG).

Die Umwandlungserklärung war im geschehenen Umfang zu erteilen, weil keine Umstände erkennbar waren, nach denen das öffentliche Interesse an der

Walderhaltung das berechnete Interesse des Vorhabensträgers an der Waldumwandlung erreicht oder überwogen hätte.

...

Die Auflage unter Nr. 2 c), dass die Umwandelungsgenehmigung mit einer 0,92 ha umfassenden Ersatzaufforstung verbunden wird, ist entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG erforderlich, um die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu mildern und teilweise auszugleichen. Eine Erstaufforstungsfläche ist auf dem Flurstück F10.. der Gemarkung G..... vorgesehen.

...“

- 16 Mit Schreiben vom 29. Juli 2005 teilte das Sächsische Forstamt L..... dem Rechtsvorgänger der Antragsteller mit, dass für sein Bauvorhaben - die Genehmigung des Bebauungsplanes vorausgesetzt - die Abstandsregelung des § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhalten sei. Auf seinem eigenen Grundstück könne er nach Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung durch die höhere Forstbehörde einen waldfreien Sicherheitsstreifen mit einer Breite von 27 m herstellen. Der benachbarte Grundstückseigentümer, die Stadt L....., halte mit der Bewaldung den gemäß § 25 Abs. 2 SächsWaldG vorgeschriebenen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein. Der Abstand von 3 m zu seiner Grundstücksgrenze müsse künftig vom Nachbarn auch bei einer späteren Wiederaufforstung eingehalten werden.
- 17 Die Antragsgegnerin beauftragte unter dem 7. Dezember 2006 eine Anwaltskanzlei, um sie zur Problematik der Waldumwandlung rechtlich zu beraten. Mit anwaltlichem Schreiben vom 31. Januar 2007 wurde der Antragsgegnerin mitgeteilt, Umwandlung bedeute, dass die Flächen so umgestaltet werden müssten, dass die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Abs. 1 und Abs. 2 SächsWaldG entfalle. Dazu müssten die betroffenen Waldflächen tatsächlich in eine andere Nutzungsart überführt werden, wogegen eine bloße rechtliche „Umdefinierung“ nicht möglich sei. Für die notwendige Überführung der Nutzungsart kämen entsprechend der Vorgaben im Sächsischen Waldgesetz insbesondere die folgenden Optionen in Betracht: vollständige Rodung der Flächen und Anlage gesonderter Grünflächen oder Umwandlung in eine der in § 2 Abs. 3 SächsWaldG genannten Flächen bzw. Anlagen unter Beibehaltung einzelner oder mehrerer Bäume. Eine vollständige Rodung der betroffenen Flächen werde durch das Sächsische Waldgesetz für die Beseitigung der Waldeigenschaft nicht zwingend ge-

fordert. Es sei jedoch aller Wahrscheinlichkeit nach davon auszugehen, dass die Umwandlung in eine andere Nutzung (nach § 2 Abs. 3 SächsWaldG) die Fällung und Rodung mehrerer der bisher vorhandenen Bäume und eine spürbare Auflockerung einer bestehenden Waldstruktur erfordern werde, um die Waldeigenschaft tatsächlich zu beseitigen.

- 18 Der Hauptausschuss der Antragsgegnerin beschloss am 10. Juni 2008 (Beschluss Nr.), die Verwaltung im Rahmen der Aufstellung der Satzung für den streitgegenständlichen Bebauungsplan zu beauftragen, eine Änderung der Planung dergestalt vorzunehmen, dass die bestehenden Waldflächen nachrichtlich zu übernehmen und innerhalb des von § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderten Abstandes von 30 m zum bestehenden Waldrand keine Baufelder festzusetzen seien. In der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 12. März 2008 (Drs. Nr. 092/2008) wurde ausgeführt, dass es sich bei der vorgesehenen Waldumwandlung nicht um eine rein juristische handele, sondern damit die tatsächliche Fällung von Bäumen einhergehe. Die Umwandlung und damit die Fällung der Bäume in dem umzuwandelnden Bereich sei die Voraussetzung, um den Waldabstand von 30 m nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhalten, falls an der bisherigen Ausweisung von Baufeldern im südöstlichen (A...-Park) und nördlichen Plangebiet (L.....er A.....) festgehalten werden solle. Der Umweltausschuss der Antragsgegnerin habe auf seiner Sitzung vom 9. Oktober 2006 empfohlen, die Grundstücke, die innerhalb des 30-m-Schutzabstandes lägen, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Demgegenüber habe sich der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 13. Februar 2008 mehrheitlich dafür ausgesprochen, das Verfahren unter Inanspruchnahme der Waldumwandlungserklärung fortzuführen und die Erforderlichkeit der Fällung von Bäumen und den Umfang der zu fällenden Bäume im Einzelfall zu klären. Die Verwaltung empfehle die Festsetzung des weiteren Bestandes des Waldes. Damit blieben die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf die Festsetzung von Baufeldern werde in diesem Bereich verzichtet.
- 19 Im (dritten) Entwurf des Bebauungsplanes vom 8. April 2010 sind die Festsetzungen in Bezug auf das Grundstück der Antragsteller dergestalt geändert, dass kein Bau- fenster mehr enthalten ist.

- 20 Der Stadtrat der Antragsgegnerin beschloss am 16. Juni 2010, den (dritten) Entwurf zum Bebauungsplan vom 8. April 2010 öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im amtlichen Teil der M..... Stadtnachrichten vom 30. Juni 2010. Für die Auslegung wurde der Zeitraum vom 12. Juli 2010 bis einschließlich 13. August 2010 festgelegt.
- 21 Die Stellungnahme des Landkreises L..... zum (dritten) Entwurf des Bebauungsplans vom 9. August 2010 führt im Hinblick auf das „Sachgebiet Forst und Jagd“ aus, dass dem Bebauungsplan zugestimmt werde. Die mit diesem Entwurf dokumentierte planerische Bestrebung zur Sicherung und Erhaltung der Waldflächen sei aus forstfachlicher Sicht „sehr zu begrüßen“.
- 22 Der Rechtsvorgänger der Antragsteller erhob mit Schreiben vom 11. August 2010 Einwendungen.
- 23 Auf seinen Antrag hatte der Staatsbetrieb S..... unter dem 23. April 2008 einen Bescheid erlassen, mit dem die Umwandlung von 1.600 m² Waldfläche auf einem Teil des Flurstücks Nr. F1.. der Gemarkung O..... zum Zwecke der Bebauung genehmigt wurde (Ziffer 1). Unter Ziffer 2.1 des Bescheides wurde dem Rechtsvorgänger der Antragsteller auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG aufgegeben, den Waldflächenverlust durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung (1.600 m²) innerhalb eines Jahres nach Beginn der Umwandlung auf dem Flurstück F11... der Gemarkung M....., Gemeinde E....., auszugleichen. Gemäß Ziffer 4 des Bescheides wurde die Genehmigung erst wirksam, wenn alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für die Realisierung des Bauvorhabens vorlagen und erlosch gemäß Ziffer 5 des Bescheides, wenn die Umwandlung nicht bis zum 30. April 2010 abgeschlossen wurde. Die Geltungsdauer wurde auf Antrag des Rechtsvorgängers der Antragsteller bis zum 20. April 2012 verlängert. In der Begründung des Bescheides wird zum Sachverhalt Folgendes ausgeführt:

„Sie beantragten mit Schreiben vom 26.02.2008 die Umwandlung einer Waldfläche von 2.500 m² auf einem Teil des Flurstückes F1.. der Gemarkung O....., Stadt, zum Zwecke der Bebauung.

Die Bestockung der beantragten Umwandlungsfläche besteht aus einem lockeren, stellenweise lichten Bestand aus Fichte 5%, Lärche 10%, Weymouthskie-

fer 5%, Bergahorn 5%, Hainbuche 30%, Esche 25% und verschiedenen Obsthölzern 20%. Der Bestand ist zwischen 45-70 Jahre alt. Die Bestockung ist wüchsig und in einem guten forstsanitären Zustand.

Durch die Forstbehörde wurde festgestellt, dass Teile der beantragten Umwandlungsfläche aus einem ehemaligen Obstgarten bestehen. Diese Flurstücksteile sind kein Wald nach § 2 SächsWaldG. Die genehmigte Umwandlungsfläche wurde deshalb auf 1.600 m² reduziert.

Die Forstbehörde hat den Antrag an die höhere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium L..... weitergeleitet, die mit Schreiben vom 14.04.2008 das Einvernehmen zu der beantragten Waldumwandlung erklärte.“

- 24 Zur Bestimmung der Umwandlungsfläche war dem Bescheid ein Lageplan im Maßstab 1:1000 beigelegt, in dem diese von Hand eingezeichnet und grün markiert war. Dieser Lageplan bestimmte die Fläche des auf dem Grundstück der Antragsteller aufstehenden Waldes erkennbar anders als der Lageplan, der als Abbildung 2 zur Umwandlungserklärung vom 16. August 2006 erstellt worden war.
- 25 Das Landratsamt des Landkreises L..... hatte dem Rechtsvorgänger der Antragsteller - nachdem dieser gegen ein Bauvorhaben auf dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück Nr. F12.) unter Berufung auf den Lageplan zur Umwandlungsgenehmigung vom 23. April 2008 Widerspruch erhoben und die Nichteinhaltung des Waldabstandes gerügt hatte - unter dem 16. Februar 2009 mitgeteilt, dass die Untere Forstbehörde nochmals am Verfahren beteiligt worden sei und bestätigt habe, dass die vom Rechtsvorgänger der Antragsteller vorgelegte Karte den tatsächlichen Waldbestand darstelle. Das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück sei innerhalb des Schutzabstandes von 30 m errichtet worden.
- 26 Im Abwägungsprotokoll vom 23. November 2010 wird zu den Einwendungen des Rechtsvorgängers der Antragsteller Stellung genommen.
- 27 Auf die Einwendung, dass das Grundstück bisher nach § 34 BauGB bebaubar gewesen sei, wird im Abwägungsprotokoll (S. 85/113, lfd. Nr. 25.01.02) ausgeführt:

„Das Flurstück liegt zum Teil im Gebiet des § 34 BauGB. Daraus lässt sich aber noch keine Bebaubarkeit ableiten. Nach § 34 ist nicht ‚allein das Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung‘ zu betrachten, sondern auch die Auswirkungen auf die Umgebung. Die Würdigung nachbarli-

cher Interessen und öffentlicher Belange - hier Schutz des Waldes zum Erhalt des selbigen - sind zu prüfen. (...). Eine Bebauung dieses Grundstücks verstößt gegen die zukünftigen Festsetzungen des B-Plans und wäre trotz Waldumwandlungsgenehmigung und der Ausnahmegenehmigung zur Abstandsunterschreitung zum A..... nicht genehmigungsfähig.“

- 28 Im Hinblick auf die gerügte Entwertung des Grundstücks enthält das Abwägungsprotokoll (S. 101/113, lfd. Nr. 25.03.01) die folgenden Ausführungen:

„Das Eigentum an dem Grundstück wird durch den Bebauungsplan zu keiner Zeit verletzt. Lediglich der Wert des Grundstücks verändert sich durch die Planung. Kern der Eigentumsgarantie ist die Eigentumsnutzung, so dass Art. 14 GG nicht nur vor dem Entzug, sondern auch vor einer Entwertung des Eigentums durch Vereitelung der Nutzungsmöglichkeit schützt. Das heißt, dass sich die Rechtfertigung eines Bestandsschutzes durch eine schon vorhandene, zugleich legale und damit schutzwürdige Eigentumsausübung ergibt. Da dies Flurstück unbebaut ist und seit Jahrzehnten keine Nutzung auf ihm ausgeführt wird, kann hier nicht von einer Vereitelung der Nutzungsmöglichkeiten gesprochen werden. (...).“

- 29 Zur Einwendung, dass ausweislich der früheren Planung eine Bebauung des Grundstücks ohne Eingriff in den Waldbestand möglich und die geforderte Waldumwandlungserklärung erteilt worden sei, wird im Abwägungsprotokoll (S. 91 f./113, lfd. Nrn. 25.02.03 und 25.02.04) ausgeführt:

„Die Waldumwandlungserklärung war der Versuch im 2. Entwurf eine Lösung zu finden den Wald umzuwidmen, um so den B-Plan rechtssicher erstellen zu können. Für diese Waldumwandlungserklärung benötigte man die Zustimmungserklärung der einzelnen Betroffenen.

Nachdem klar wurde was Waldumwandlung direkt heißt, nämlich die totale Beseitigung der Bäume mit Wurzelstock, wurde in der Sitzung des Hauptausschusses der Stadt am 10.06.2008 beschlossen (Beschlussnummer:) die Waldumwandlungserklärung nicht in Anspruch zu nehmen. Der Erhalt der Bäume wurde dabei höher bewertet als die städtebaulichen Ziele.

Um den B-Plan dennoch rechtssicher erstellen zu können mussten daraufhin alle Baufelder im Abstand von 30 m zum Wald herausgenommen werden. Dies ist im 3. Entwurf geschehen.

Bei der Betrachtung der Folgen der Waldumwandlung, nämlich die Rodung der betroffenen Flächen, wurde durch den Stadtrat (Beschlussnummer:) entschieden, dass einige städtebauliche Ziele höher zu bewerten sind als andere.

Der Erhalt des Waldes ist ein wesentliches städtebauliches Ziel. Die Schließung von Baulücken bzw. die Ausformung einer baulichen Struktur im Randbereich ist dabei geringer zu bewerten.“

30 Zur Einwendung, dass die Diskussion und Bewertung zur „Rodung der Bäume“ im dritten Entwurf zum Bebauungsplan nicht nachvollziehbar sei, weil fehlerhaft angenommen werde, dass die Waldumwandlung zwingend die allumfassende Beseitigung/Rodung von altem Baumbestand mit sich bringe, wird im Abwägungsprotokoll (S. 95 f./113, lfd. Nr. 25.02.11) auf den Beschluss des Hauptausschusses zur weiteren Vorgehensweise vom 10. Juni 2008 verwiesen.

31 Auf die Einwendung, dass die Waldumwandlungsfläche auf dem Grundstück der Antragsteller geringer sei als in der Waldumwandlungserklärung angenommen, und die Untere Forstbehörde bestätigt habe, dass die dem Rechtsvorgänger der Antragsteller erteilte Waldumwandlungsgenehmigung vom 23. April 2008 den tatsächlichen Waldbestand darstelle, wird im Abwägungsprotokoll (S. 94/113, lfd. Nr. 25.02.09) ausgeführt:

„Es existieren zwei Karten, die den Waldbestand im B-Plan Gebiet darstellen.

Auf der Waldumwandlungsgenehmigung zieht sich der Wald entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück F12.; im Grünordnungsplan (GOP) ist die Waldfläche ähnlich dargestellt. Die Stadt hat mit Schreiben vom 16.08.2006 vom Staatsbetrieb S..... eine (Wald) Umwandlungserklärung ausgestellt bekommen in dem die Waldflächen so dargestellt wurden wie sie auch in den B-Plan übernommen wurden. Diese Erklärung ist für den B-Plan Grundlage welche betrachtet werden muss und nicht die Waldumwandlungsgenehmigung des einzelnen Betroffenen.“ (Hervorhebungen im Original)

32 Unter der laufenden Nr. 25.02.13 des Abwägungsprotokolls (S. 99 f./113) wird zusammenfassend ausgeführt:

„Die Stadt wird die Waldumwandlungserklärung aufgrund des Beschlusses vom Hauptausschuss am 10.06.2008 (Beschlussnummer:) nicht in Anspruch nehmen. Damit entfällt für die betroffenen Grundstücksinhaber die Möglichkeit ihre Waldumwandlungsgenehmigung in Anspruch zu nehmen.

Bei der Überarbeitung zum dritten Entwurf ist bemerkt worden, dass der Abstand vom Wald zum damaligen noch eingezeichneten Baufeld nicht richtig berechnet wurde. Nach der erneuten Abstandsberechnung blieb von dem ehema-

ligen Baufeld nur noch ein schmales, für die Bebauung völlig ungeeignetes, Baufeld frei.

Darüber hinaus ist zur Betrachtung der Bebaubarkeit des Grundstücks der Wald auf dem Flurstück F1.. eher das Problem als der A..... auf L.....er Boden. Wäre auf dem Grundstück von Seiten der Forstbehörde kein Wald festgestellt worden, wäre auch unter Beachtung des Abstandes zum A..... L....., ein Baufeld möglich. Es geht also weniger um die Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes, als um den vorhandenen Aufwuchs auf dem Grundstück.“

- 33 Zur Einwendung, dass eine Waldfestlegung mit ihrer fremdnützigen Eigenschaft einer eigentumsverdrängenden Planung entspreche und dem Grundsatz der Lastengleichheit auch nicht durch Anwendung von § 42 und § 40 BauGB im Plangebiet vorgesehen sei, wird im Abwägungsprotokoll (S. 104/113, lfd. Nr. 25.03.04) ausgeführt:

„Bei den Paragraphen § 40 und § 42 BauGB handelt es sich um Gesetze zur Entschädigung. Fragen der Entschädigungszahlungen an Betroffene sind nicht Gegenstand einer Abwägung, sondern bedürfen einer rechtlichen Klärung. Der Ausweisung des Waldes liegt keiner gestalterischen Idee oder Ziel des Bebauungsplanes zugrunde, wofür nach § 40 BauGB eine Entschädigung zu zahlen wäre, sondern hierbei handelt es sich um eine vorhandene Struktur, die von der Forstbehörde festgestellt wurde.“

- 34 In seiner Sitzung vom 19. Januar 2011 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin das Ergebnis der Abwägung entsprechend dem Abwägungsprotokoll sowie die Satzung zum Bebauungsplan „Villen- und Siedlungsraum R.....“. Der Beschluss zur Satzung wurde am 31. Januar 2011 im amtlichen Teil der M..... Stadtnachrichten bekanntgemacht.

- 35 Im Hinblick auf das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „L.....er A.....“, dessen Grenzen ausweislich der zeichnerischen Darstellungen in der Form eines spitzwinkligen Dreiecks im Norden in das Plangebiet hineinragen und auch einen Teil des Grundstücks der Antragsteller erfassen, führt die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1.3. (Grünstrukturen und Landschaftsschutz, S. 7) aus, dass das Plangebiet im Norden direkt an das Vogelschutzgebiet angrenze. Die Grenzdarstellung des SPA „L.....er A.....“ entspreche im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht der in der Verordnung zum Europäischen Vogelschutzgebiet „L.....er A.....“ vom 27. Oktober 2006 festgesetzten Gebietsgrenze, sondern folge den Darstellungen des digitalen Raumordnungskatasters (RAPIS) der Landesdirektion, obwohl diese unverständlich

seien, da sie sich weder an die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „L.....er A.....“ noch an Flurstücksgrenzen anlehne.

- 36 Unter der Ziffer 4.7. (Bodenordnung, S. 38) wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB umfasse. Es handele sich um einen erschlossenen, überwiegend bereits bebauten Bereich. Eine Bodenordnung sei nicht erforderlich.
- 37 Mit Schreiben vom 20. Januar 2011 wurde dem Rechtsvorgänger der Antragsteller mitgeteilt, dass seine Anregungen geprüft und entsprechend dem Abwägungsbeschluss berücksichtigt worden seien.
- 38 Der Rechtsvorgänger der Antragsteller hat unter dem 10. August 2011 bei der Antragsgegnerin auf der Grundlage von § 42 Abs. 2 BauGB eine Entschädigung in Höhe von 500.000,00 € beantragt und am 12. August 2011 einen Antrag auf Normenkontrolle gestellt und begründet.
- 39 Der Bebauungsplan verstoße gegen das Gebot der Normenklarheit. Die Antragsgegnerin sei der Auffassung, sie habe geregelt, dass auf dem streitgegenständlichen Grundstück „bauliche Hauptanlagen“ nicht zulässig seien. Die Satzung regle dies jedoch nicht. Der Bebauungsplan enthalte keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Dies sei zwar zulässig, allerdings sei aus ihm auch nicht eindeutig erkennbar, was „Bauland“ sei. Dies müsse aber jeder Bebauungsplan klar ausweisen, da § 19 Abs. 3 BauNVO zur Feststellung des zulässigen Maßes der Nutzung zwingend voraussetze, dass ein Bebauungsplan ausweise, was „Bauland“ sei. In Bezug auf den streitgegenständlichen Bebauungsplan sei die einzige mögliche Auslegung, dass alle weißen Flächen innerhalb des Plangebiets „Bauland“ seien. Bei den im Geltungsbereich des Planes liegenden Grundstücken handele es sich auch um „Baugrundstücke“. Die Antragsgegnerin habe dem Grundstück der Antragsteller die Bebaubarkeit aber vollständig entzogen, was nur dann zulässig sei, wenn für das Grundstück eine andere Nutzung festgesetzt werde. Nach den planerischen Absichten der Antragsgegnerin hätte dies „Wald“ sein müssen, stattdessen sei aber lediglich auf dem Teil des Grundstücks, auf dem sich unstreitig Wald befinde, eine entsprechende Festsetzung erfolgt. Es bestünden auch erhebliche Widersprüche zum Grünordnungsplan.

- 40 Gehe man davon aus, dass die Festsetzung „weiß“ als „Bauland“ auszulegen und anzuwenden sei, so sei nach dem Inhalt des Bebauungsplans das Grundstück der Antragsteller in vollem Umfang in diesem weißen Bereich bebaubar. Es enthalte keinerlei Baugrenzen. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO „könne“ die Gemeinde die überbaubare Grundstücksfläche (eines Baugrundstücks) in der Weise regeln, dass diese „durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden“. Gemäß Satz 2 der entsprechenden Vorschrift sei § 16 Abs. 5 BauNVO „entsprechend“ anzuwenden. Diese Vorschrift regle, dass entsprechende Festsetzungen für einzelne Grundstücke „unterschiedlich“ erfolgen könnten. Seien auf einem Grundstück weder Baugrenzen noch Baulinien noch Bebauungstiefen angegeben, so folge aus § 23 Abs. 1 BauNVO eindeutig, dass das gesamte Bauland auch überbaubare Grundstücksfläche sei. Eine Regelung, wonach ein Grundstück, das im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sei und keine Festsetzungen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO enthalte, überhaupt nicht mit „baulichen Hauptanlagen“ überbaubar wäre, gebe es nicht. Das klare Ergebnis der Auslegung und Anwendung der streitgegenständlichen Satzung sei dementsprechend, dass das Grundstück der Antragsteller im Rahmen des geltenden Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf die „weiße“ Baufläche in vollem Umfang überbaubar sei. Dies widerspreche aber dem klaren Willen der Antragsgegnerin, so dass die Regelung wegen Widersprüchlichkeit und Unbestimmtheit nur als unwirksam, wegen des Widerspruchs aber zumindest als abwägungsfehlerhaft angesehen werden könne.
- 41 Im Hinblick auf das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB habe die Antragsgegnerin bereits nicht das an Belangen eingestellt, was habe eingestellt werden müssen. Die Abwägungsentscheidung nehme nicht zur Kenntnis, dass das Grundstück der Antragsteller Bauland gemäß § 34 BauGB sei, zum Zwecke der Bebauung erworben worden sei und dass für dieses ein bestandskräftiger Vorbescheid über eine Bebauung mit 16 Wohneinheiten bestanden habe. Es liege auf der Hand und sei jedem Stadtrat bekannt gewesen, dass das Grundstück einen erheblichen wirtschaftlichen Wert gehabt und in vollem Umfang den Eigentumsschutz des Art. 14 GG genossen habe. Man habe den Eigentümer im Jahre 2004 auch ausdrücklich um sein Einverständnis zur Waldumwandlung gebeten und damit sein Vertrauen in die Bebaubarkeit bestätigt. Gleichwohl werde ab 2008 hierzu nichts mehr gesagt. In dem entscheidenden Beschluss zur Vorbereitung der Abwägung heiße es lediglich, die Bebauung auf den betreffenden Flur-

stücken sei „nicht zwingend zur Erreichung der städtebaulichen Ordnung“. Dass die Bebaubarkeit aber unter dem Schutz des Eigentumsgrundrechts gestanden habe und mehr verlange als eine ganz abstrakte „Höherbewertung“ des „Waldanteils“ zu seiner Einschränkung, sei weder zur Kenntnis genommen noch im Rahmen der Abwägung in irgend einer Weise berücksichtigt worden.

- 42 In der nächsten Abwägungsstufe sei die Abwägung wiederum fehlerhaft, weil die für die Planung „Wald“ sprechenden öffentlichen Belange im Planaufstellungsverfahren weder ausreichend noch zutreffend ermittelt worden seien. In dem maßgeblichen Beschluss heiße es insoweit, eine Umwandlung sei „die Überführung von Wald in eine andere Nutzungsart, die in der Regel die totale Räumung der Waldfläche - Baumbestand und Wurzelstöcke“ voraussetze. Es handele sich dementsprechend nicht um eine „rein juristische Umwandlung, sondern um eine tatsächlich durchzuführende Fällung“. Dies sei sowohl rechtlich als auch tatsächlich falsch. Auf der von den Antragstellern zur Bebauung vorgesehenen Fläche befänden sich überhaupt keine Bäume. Dies sei den Stadträten aufgrund der von der Antragsgegnerin selbst beantragten und ihr auch erteilten Umwandlungsgenehmigung bekannt gewesen. Dort sei der gesamte Bereich des Waldes eingezeichnet und darüber hinaus auch alle wertvollen Bäume im Einzelnen gekennzeichnet. Sowohl die Baupläne des Rechtsvorgängers der Antragsteller als auch das im zweiten Entwurf enthaltene „Baufenster“ seien dementsprechend ohne die Fällung eines einzigen Baumes durchführbar gewesen. Um eine Gefährdung der geplanten Bebauung durch umstürzenden Bäume und herab fallende Äste zu vermeiden, hätte eine Fällung von Bäumen zwar erforderlich werden können. Wenn die Antragsgegnerin dies nicht gewollt habe, hätte sie daher ermitteln müssen, um welche Bäume es sich in diesem Zusammenhang handeln könnte. Nur hinsichtlich dieser Bäume wäre später auch eine Fällgenehmigung erteilt worden. Unrichtig sei, dass mit der Umwandlung der Waldflächen diese weiterhin „ausdrücklich aus der Gehölzschutzsatzung der Stadt herausgenommen“ gewesen wären. Die Antragsgegnerin habe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan die zu erhaltenden Bäume definieren und als schützenswert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festsetzen können. Damit habe praktisch der gesamte „Wald“, von dessen „totaler Räumung“ der Abwägungsbeschluss ausgehe, erhalten werden können. Schließlich habe die Antragsgegnerin die privaten Belange der Antragsteller, die mit den öffentlichen Interessen an der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abzuwägen waren, nicht ord-

nungsgemäß berücksichtigt. Mit der Rechtsprechung sei davon auszugehen, dass ein wirksamer Bebauungsplan zwar Inhalt und Schranken des Eigentums bestimme und ihm gegenüber deshalb eine Berufung auf die Eigentumsgewährleistung versagt sei. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks müsse von der Gemeinde aber als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden. Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die hinter der Planung stünden, müssten umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzung eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränke oder gar ausschließe. Bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum sei dem Grundsatz des geringsten möglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips Geltung zu verschaffen. Es müsse stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gebe, das zur Zweckerreichung gleich geeignet sei, den Eigentümer aber weniger belaste. Diese Anforderungen seien vorliegend nicht erfüllt. Die Antragsgegnerin habe vielmehr den privaten Belang der Antragsteller grundlegend verkannt, da sie im Abwägungsprotokoll ausgeführt habe, dass das Grundstück der Antragsteller unbebaut sei und seit Jahrzehnten nicht genutzt werde, so dass nicht von einer Vereitelung der Nutzungsmöglichkeiten gesprochen werden könne. Es liege ein Abwägungsausfall vor, da die privaten Belange weder ordnungsgemäß ermittelt, noch in ihrem Gewicht ordnungsgemäß eingeordnet, noch dann ordnungsgemäß abgewogen worden seien. Die Antragsteller seien auch von einer isolierten eigentumsverdrängenden Planung betroffen, da der Beschluss, dass alle Grundstücke, auf denen „Wald“ vorhanden sei, nicht bebaut werden sollten, in der Sache ausschließlich die Antragsteller betreffe. Auf deren Grundstück sei keine bestandsgeschützte Villenbebauung vorhanden, die einem aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nun nicht mehr bebaubaren Grundstück baulich und wirtschaftlich zugeordnet sei. Die Antragsgegnerin habe den Umstand, dass hier ein Entschädigungsanspruch im Raume stehe, nicht in die Abwägung eingestellt.

- 43 Die festgestellten Mängel seien auch erheblich, da sie ohne Weiteres aus dem Aufstellungsvorgang, der Planzeichnung und der Planbegründung hervorgingen und damit offensichtlich seien. Sie seien auch auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen. Es spreche alles dafür, dass die Antragsgegnerin, hätte sie die Problematik der Widersprüchlichkeit ihrer eigenen Planfestsetzungen und die Schutzwürdigkeit der privaten Eigentumspositionen erkannt, eine eingehende Prüfung der Erforderlichkeit des Ver-

zichts auf die Bebaubarkeit des Grundstücks der Antragsteller vorgenommen hätte. Die Abwägungsmängel hätten zur Folge, dass der Bebauungsplan hinsichtlich des Grundstücks der Antragsteller für unwirksam zu erklären sei. Da die Unwirksamkeit auf die gesamte restliche Planungsentscheidung der Antragsgegnerin keinen abwägungserheblichen Einfluss habe, könne die Unwirksamkeitserklärung auf diesen Teil des Bebauungsplans beschränkt bleiben.

44 Die Antragsteller beantragen,

den Bebauungsplan „Villen- und Siedlungsraum R.....“ der Antragsgegnerin vom 19. Januar 2011 hinsichtlich aller das Grundstück L..... Straße.. in (Flurstück Nr. F1.. der Gemarkung O.....) für unwirksam zu erklären.

45 Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

46 Der Bebauungsplan erfülle die Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB. Bei der Aufstellung sei es nicht in erster Linie darum gegangen, die in das Plangebiet einbezogenen, noch nicht bebaubaren Randbereiche von Bebauungen freizuhalten und dadurch künftige Bauwünsche zu durchkreuzen. Der Bebauungsplan verfolge vielmehr das Ziel, die vorhandene gebietstypische Bauweise zu erhalten und unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang habe die Antragsgegnerin auch die Möglichkeit weiterer Bebauungen auf dem Grundstück der Antragsteller aufgeklärt und die Erkenntnisse in die Abwägung von über den Bestand hinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten einbezogen. Die nachrichtliche Übernahme des Waldes auf diesem Grundstück sei in enger Abstimmung mit dem staatlichen Forstamt erfolgt, das seinerseits entsprechende Untersuchungen und Ortsbegehungen vorgenommen habe. Da die nachrichtliche Übernahme der tatsächlichen Situation entsprochen habe, sei es der Antragsgegnerin zur Erstellung eines konfliktfreien Bebauungsplans verwehrt gewesen, ein gebietstaugliches Baufeld auf dem Grundstück der Antragsteller festzusetzen. Ein Bauverbot für das Grundstück sei damit nicht bezweckt worden.

47 Der Bebauungsplan erfülle auch alle Anforderungen an die rechtsstaatlichen Gebote der Normenklarheit und der hinreichenden Bestimmtheit. Es handele sich um einen einfachen Bebauungsplan, der die Art der baulichen Nutzung nicht abschließend regle.

Mangels der Ausweisung eines Baufelds für das Grundstück der Antragsteller enthalte der Bebauungsplan die eindeutige Regelung, dass dieses Grundstück nicht mit baulichen Hauptanlagen bebaubar sei. Aus der Gegenüberstellung der durch Baugrenzenfestsetzung überbaubaren und der im Übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergebe sich eindeutig, dass die außerhalb der Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen liegenden Grundstücksflächen nicht überbaubar seien. Die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplangebiet wirkten eingrenzend und trennten die Flächen, auf die sich die Bebauung beschränken sollten, von den Flächen, die von baulichen Anlagen frei bleiben sollten bzw. müssten. Vorliegend gebe es Festsetzungen nach § 23 BauNVO, die gerade verhindern sollten, dass bauliche Hauptanlagen außerhalb dieser Festsetzungen errichtet würden. Der Plangeber habe auch stets eine abschließende Festsetzung der im Plangebiet möglichen Baufenster beabsichtigt. Daraus folge, dass bezüglich der Baufenster eine flächendeckende Regelung über die Bebaubarkeit der Grundstücke im gesamten Plangebiet getroffen worden sei. Der Bebauungsplan enthalte für das Grundstück der Antragsteller bewusst kein Baufeld, weil sich der Stadtrat gegen eine Änderung der tatsächlichen Situation und damit für den Erhalt des Waldes ausgesprochen habe.

- 48 Es liege auch kein Mangel der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB vor. Der Stadtrat der Antragsgegnerin habe im Rahmen der von ihm vorgenommenen Abwägung die nach der Lage der Dinge in die Abwicklung einzustellenden Belange berücksichtigt und weder ihre Bedeutung verkannt noch den Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis stehe. Die Antragsteller hätten nicht bestritten, dass im Umfang der sich aus der nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan ergebenden Kennzeichnung ihr Grundstück von Wald besetzt sei. Verkannt werde jedoch, dass der Bebauungsplan damit nur einen faktisch bereits vorhandenen Zustand wiederhole und planerisch bekräftige, nicht aber die Situation für das Grundstück grundlegend geändert oder gestaltet habe. Der Bebauungsplan habe den Antragstellern weder konkrete noch potentielle Nutzungsmöglichkeiten entzogen. Vor diesem Hintergrund gehe es ins Leere, wenn die Antragsteller behaupteten, im Rahmen der Abwägung sei der konkrete Entzug der Bebauungsmöglichkeit nicht hinreichend gewürdigt worden. Die von den Antragstellern begehrte Waldumwandlung hätte den Antragstellern zu Lasten der Allgemeinheit ein Mehr an Möglichkeiten eingeräumt, obwohl sich diese seit mehr als 15 Jahren nicht

um den Erhalt der vielleicht ursprünglich bestehenden Grundstückssituation - Park statt Wald - bemüht hätten. Dass sich der Stadtrat gegen das Mehr zu Gunsten der Antragsteller entschieden habe, sei nicht zu beanstanden, da dieses mit Belastungen für die Allgemeinheit einhergehe. So werde ein Landschafts- und Vogelschutzgebiet berührt, hätte die Antragsgegnerin eine von ihr bereitzustellende, eineinhalbmal so große Fläche aufforsten müssen und wäre ein Verlust der Klimaschutz- und Naherholungsfunktion eingetreten. Die Entscheidung des Stadtrats stelle ein gerichtlich nicht zu überprüfendes Zurückstellen eines Belanges hinter einen anderen dar. Die von den Antragstellern beanstandeten Konsequenzen mangelnder Bebaubarkeit beruhten nicht auf der Planung der Antragsgegnerin, sondern träten unmittelbar kraft Gesetzes ein. Da der Bebauungsplan im maßgeblichen Zeitpunkt seines Beschlusses den Antragstellern kein Baurecht entziehe, seien diese auch nicht von einer isolierten eigentumsverdrängenden Planung betroffen. Der Stadtrat der Antragsgegnerin habe die Entschädigungsproblematik hinreichend berücksichtigt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens habe die Antragsgegnerin geprüft, dass das Grundstück der Antragsteller allenfalls seit Inkrafttreten des Baugesetzbuchs im Beitrittsgebiet im Jahr 1991 bebaubar gewesen sei, so dass die für die Entschädigung maßgebliche 7-Jahresfrist mit der Wiedervereinigung begonnen habe. Sie habe auch berücksichtigt, dass der Rechtsvorgänger der Antragsteller nach Ablauf der 7-Jahres-Frist einen Bauvorbescheid erstritten habe, der ihm bis 2005 jedenfalls bauplanungsrechtlich die Bebaubarkeit des Grundstücks gesichert habe. Eine darauf aufbauende Baugenehmigung sei aber nie beantragt worden, so dass der Stadtrat der Antragsgegnerin auch in die Abwägung habe einstellen müssen, dass der Rechtsvorgänger der Antragsteller von diesem Baurecht keinen Gebrauch gemacht habe, obwohl er daran durch die Einlegung von Rechtsbehelfen der Nachbarin gemäß § 212a BauGB nicht gehindert gewesen sei; ein Entschädigungsanspruch sei daher nach § 42 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen. Die Entschädigungsproblematik sei mangels eines für eine eventuelle Entschädigung sprechenden Rechtsgrundes kein in die Abwägung besonders einzustellender Belang gewesen, in jedem Fall aber handle es sich nicht um einen offensichtlichen Mangel, falls entschädigungsrechtliche Aspekte unbeachtet geblieben sein sollten.

- 49 Es gebe keine Abwägungsmängel, die auf das Ergebnis der Abwägung von Einfluss gewesen seien. Die Antragsgegnerin habe die von den Antragstellern benannten Belange zutreffend in die Abwägung eingestellt. Diese hätten keinen Anspruch auf einen

bestimmten, sie begünstigenden Bebauungsplan. Eine solche Möglichkeit habe zwar bestanden und die Antragsgegnerin habe das auch gesehen. Sie habe ihre Entscheidung aber im Rahmen einer wohlüberlegten Abwägung getroffen. Eine Diskriminierung der Antragsteller sei nicht erkennbar. In jedem Fall lägen keine offensichtlichen, das Ergebnis beeinflussende Mängel im Abwägungsvorgang vor. Die bloße Wertung der Antragsteller, die Antragsgegnerin habe die Wald-Problematik „emotional überbewertet“, reiche für eine substantiierte Darlegung der Offensichtlichkeit des Fehlers nicht aus.

- 50 Die anwaltlich vertretene Antragsgegnerin hat am 3. Dezember 2013 alle fünf Mitglieder des Normenkontrollsenats wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt, nachdem sie mit einer Aufklärungsverfügung vom 21. November 2013 um Stellungnahme gebeten worden war, ob auf der Grundlage des Kartenausschnitts, der der Umwandlungsgenehmigung vom 23. April 2008 beigelegt war, das für das südwestlich an das Grundstück der Antragsteller angrenzende Flurstück Nr. F12. festgesetzte Bau- fenster den Waldabstand einhalte. Der Senat habe sich in Bezug auf die Grenzen des Waldes auf dem Flurstück Nr. F1.. bereits vor der mündlichen Verhandlung festgelegt. Dabei sei unberücksichtigt geblieben, dass die für den Senat maßgebliche Handskizze außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in einem Verwaltungsverfahren entstanden sei, an dem die Antragsgegnerin nicht beteiligt gewesen sei. Der Senat habe auch unterlassen, in seine vorgezogene Würdigung die Darstellungen des Grünordnungsplanes sowie die nachfolgenden Stellungnahmen der Forstbehörde einzubeziehen, die alle- samt geeignet gewesen wären, die Einschätzung des Senats zu widerlegen, zumindest aber zu erschüttern. Das Außerachtlassen zahlreicher weiterer für die Frage der Wald- grenze maßgeblicher Dokumente und Stellungnahmen lasse auf einen unachtsamen Umgang mit dem von den Parteien vorgetragenen und sich aus den Verfahrensakten ergebenden Geschehen schließen und damit die Besorgnis aufkommen, dass es dem Senat an der erforderlichen Objektivität mangle. Dem Befangenheitsantrag war ein Schreiben des Landratsamts des Landkreises L....., Umweltamt, Sachgebiet Forst, vom 2. Dezember 2013 beigelegt, in dem Folgendes ausgeführt wird:

„in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 09.08.2010 zum o.g. Bebau- ungsplan sah die Forstbehörde keinerlei Anlass zur Äußerung von Einwänden, weil durch die Stadt die mit Entscheidung der Geschäftsleitung des Staatsbe- triebes S..... Az.: vom 16.08.2006 erteilte Waldumwandlungser-

klärung völlig korrekt hinsichtlich Lage und Größe der betroffenen Waldflächen eingearbeitet worden war.

Anhand der Waldflächendarstellung gemäß der Waldumwandlungserklärung bezüglich des strittigen Flurstückes Gmk. O..... F1.. ist ersichtlich, dass auf dem südlich angrenzenden Flurstück Gmk. O..... F12. die Einhaltung der Abstandsregelung nach § 25 Abs. 3 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) mit dem Baufenster gewährleistet war. ...“

51 Mit Beschluss vom 4. Dezember 2013 - 1 C 23/11 - ist das Ablehnungsgesuch zurückgewiesen worden.

52 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten (2 Bände) und den zugrunde liegenden Verwaltungsvorgang der Antragsgegnerin (drei Ordner) Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe

53 Der zulässige Normenkontrollantrag ist begründet.

54 Der Bebauungsplan „Villen- und Siedlungsraum R.....“ der Antragsgegnerin vom 19. Januar 2011 verstößt mit den für das Grundstück der Antragsteller vorgenommenen Festsetzungen in beachtlicher Weise gegen formelles und materielles Recht und ist insoweit unwirksam.

55 1. Der Normenkontrollantrag ist zulässig.

56 Die Antragsteller wenden sich mit ihrem innerhalb der Jahresfrist nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erhobenen Antrag als Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet (Flurstück Nr. F1.. der Gemarkung O.....) gegen Festsetzungen des angefochtenen Bebauungsplanes „Villen- und Siedlungsraum R.....“ der Antragsgegnerin vom 19. Januar 2011, welche die bauliche Nutzbarkeit dieses Grundstücks betreffen. Da solche Festsetzungen Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundeigentums sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, juris Rn. 13), besteht auf der Grundlage des Antragsvorbringens die Möglichkeit, dass die Antragsteller in eigenen Rechten - hier: Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG - verletzt sind. Auch eine Verletzung des

Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) lässt sich nicht von vornherein ausschließen, so dass eine Antragsbefugnis gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO vorliegt.

57 Die Antragsteller sind auch nicht nach § 47 Abs. 2a VwGO präkludiert, weil der Rechtsvorgänger der Antragsteller während der Offenlage die Einwendungen erhoben hat, die mit dem Normenkontrollantrag weiterverfolgt werden.

58 2. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet.

59 Die Unwirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans für das Grundstück der Antragsteller folgt allerdings nicht daraus, dass diese bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche zu unbestimmt wären und gegen das Gebot der Normenklarheit verstießen. Entgegen der Auffassung der Antragsteller lässt der angefochtene Bebauungsplan eindeutig erkennen, was „Bauland“ ist, da ihm ersichtlich die Konzeption zu Grunde liegt, die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu bestimmen („Baufenster“). Der Bebauungsplan enthält mit der Festsetzung von Baufenstern auf fast allen Grundstücken des Plangebiets nach Auffassung des Senats eine eindeutige Aussage im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet, so dass für Grundstücke - wie das der Antragsteller - ohne Baufenster eine Bebaubarkeit ausgeschlossen wird. Diese Auslegung wird durch die Begründung zum Bebauungsplan gestützt, wonach bauliche Hauptanlagen innerhalb der ausgewiesenen Baufester, begrenzt durch Baugrenzen, zulässig seien (S. 21, Abs. 2). Bezogen u. a. auf das Grundstück der Antragsteller wird dort weiter ausgeführt, dass auf diesem Grundstück kein Baufenster ausgewiesen und der Waldbestand erhalten werden solle (S. 28).

60 Der Senat hat in seinem Normenkontrollurteil vom 17. September 2009 - 1 D 15/07 - (juris, Rn. 107) bereits ausgeführt, dass für Grundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und für die ansonsten keine Festsetzungen getroffen werden, der Grundsatz gilt, dass ihre Bebaubarkeit durch den Bebauungsplan ausgeschlossen ist:

„Der Bebauungsplan ist auch nicht unbestimmt, weil er für das Grundstück des Antragstellers über die Festsetzung als Wald (Teilfläche) und die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet - wie auch für weitere im oberen Bereich des

Hangs liegende Nachbargrundstücke - keine weiteren Festsetzungen trifft. Dem Bestimmtheitsgebot steht nicht entgegen, dass der Bebauungsplan entsprechend dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung nur einen engen Rahmen setzt. Für Grundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und für die ansonsten keine Festsetzungen getroffen werden, gilt dann der Grundsatz, dass ihre Bebaubarkeit durch den Bebauungsplan ausgeschlossen ist (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 4.10.2000, a. a. O.). Anders als im Verfahren - 1 D 809/99 - entspricht dieses Ergebnis hier auch dem planerischen Ziel. Aus der Begründung des Bebauungsplans folgt nämlich, dass im oberen Hangbereich kein Baugebiet mehr vorhanden ist, dieser vielmehr von baulichen Anlagen freigehalten werden soll. Damit in Übereinstimmung steht, dass der Aufstellungsbeschluss im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2..., ... Nr. ... (B-Plan Nr. 2.1..) aufgehoben wurde und der Stadtrat nunmehr davon ausgegangen ist, dass eine Genehmigung zum dauernden Wohnen auf dem streitgegenständlichen Flurstück nicht besteht und auch nicht ausnahmsweise erteilt werden kann, da für das in Rede stehende Flurstück nur die städtebauliche Zustimmung für die Errichtung eines Wochenendhauses, nicht aber für eine dauerhafte Wohnnutzung vorliege.“

- 61 Hieran hält der Senat fest. Da es sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) handelt, der keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält, ist es entgegen der Auffassung der Antragsteller auch nicht notwendig, für Grundstücke, die kein Baufenster enthalten, eine bestimmte Nutzungsart festzulegen. Der Bebauungsplan enthält eine eindeutige, dem Willen des Plangebers entsprechende Regelung, die eine Bebaubarkeit des Grundstücks der Antragsteller ausschließt.
- 62 Die das Grundstück der Antragsteller betreffenden Festsetzungen des angefochtenen Bebauungsplans sind aber unwirksam, weil die von den Antragstellern gerügten Mängel bei der Ermittlung und Bewertung sowie beim Abwägungsvorgang (§ 1 Abs. 7 BauGB) vorliegen und im Sinne der Planerhaltungsvorschriften des § 214 f. BauGB erheblich sind.
- 63 Aufgrund des durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - vom 24. Juni 2006 (BGBl. I. S. 1359) vollzogenen „Wechsels vom materiell-rechtlichen Abwägungsvorgang zu den verfahrensrechtlichen Elementen des Ermitteln und Bewertens“ ist mit Blick auf § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beachten, dass auch insoweit keine materiellen Mängel des Abwägungsvorgangs mehr in Rede stehen, sondern formelle Mängel, was durch § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB deutlich wird (vgl. Senatsurt. v. 30. Mai 2013 - 1 C 4/13 -, juris Rn. 84 m. w. N.). Eine Verletzung dieser Vorschriften ist deshalb nur unter den Voraussetzungen des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 oder

§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB erheblich. Für die Erheblichkeit eines Rechtsverstoßes ist im Weiteren Voraussetzung, dass er innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist; anderenfalls wird er, wenn beim Inkraftsetzen der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist, gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 3 BauGB unbeachtlich (BVerwG, Urt. v. 22. September 2010 - 4 CN 2.10 -, juris Rn. 21). Die Frist zur Geltendmachung von Mängeln kann auch - wie hier mit der Antragsschrift vom 11. August 2011 - durch Zustellung eines den inhaltlichen Anforderungen genügenden Schriftsatzes an die Gemeinde im Rahmen des Normenkontrollverfahren über den betroffenen Bebauungsplan gewahrt werden (vgl. VGH BW, Urt. 15. Juli 2008 - 3 S 2772/06 -, juris Rn. 55 m. w. N.).

- 64 Die Antragsgegnerin hat das Abwägungsmaterial (§ 2 Abs. 3 BauGB) für den angefochtenen Bebauungsplan fehlerhaft ermittelt und bewertet. Dies betrifft sowohl den öffentlichen Belang des Walderhalts als auch den privaten Belang des Grundeigentums der Antragsteller.
- 65 In Bezug auf den öffentlichen Belang des Walderhalts hat es die Antragsgegnerin bereits versäumt zu ermitteln, welche Fläche des Grundstücks der Antragsteller tatsächlich als Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG zu bewerten war. Der Senat kann dabei offen lassen, ob - im hier maßgeblichen Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) durch den Stadtrat der Antragsgegnerin - die Fläche des Grundstücks der Antragsteller, die im Bebauungsplan nachrichtlich als „Wald“ übernommen worden ist und dem Lageplan (Abbildung 2) entspricht, der der Umwandlungserklärung vom 16. August 2006 beigelegt war, den tatsächlichen Waldbestand wiedergibt, oder ob dieser nicht vielmehr - wofür nach Aktenlage alles spricht - dem Lageplan entnommen werden musste, der der Umwandlungsgenehmigung vom 23. April 2008 beigelegt war. Denn die Antragsgegnerin hätte auf die bei ihr am 12. August 2010 eingegangene, substantiierte Einwendung des Rechtsvorgängers der Antragsteller, dass der tatsächliche Waldbestand sich aus dem Kartenausschnitt der ihm erteilten Umwandlungsgenehmigung vom 23. April 2008 ergebe, zum Anlass nehmen müssen, die dem (dritten) Entwurf zum Bebauungsplan zugrunde liegende Tatsachengrundlage zu überprüfen, da zum einen eine erhebliche Abweichung der betroffenen Waldfläche insge-

samt (1.600 m² statt 2.500 m²) geltend gemacht wurde, und zum anderen auch die Lage der Waldfläche auf dem Grundstück deutlich erkennbare Unterschiede aufwies. Die Antragsgegnerin hätte auch deshalb Anlass gehabt, die dem Bebauungsplan zu Grunde zu legende Waldfläche auf dem Grundstück der Antragsteller forstfachlich überprüfen zu lassen, weil die in der Umwandlungsgenehmigung vom 23. April 2008 gegenüber der Umwandlungserklärung vom 16. August 2006 abweichende Bestimmung der Waldfläche auf dem Grundstück der Antragsteller dort im Einzelnen nachvollziehbar erläutert wird. Offensichtlich unerheblich ist insoweit, dass die Umwandlungserklärung in einem Verwaltungsverfahren ohne Beteiligung der Antragsgegnerin ergangen war, da sie mit den Einwendungen des Rechtsvorgängers der Antragsteller in das Bebauungsplanverfahren eingeführt wurde. Entgegen der Behauptung der Prozessbevollmächtigten der Antragsgegnerin war eine solche forstfachliche Überprüfung auch nicht mit Blick auf das Schreiben des Landkreises L..... vom 9. August 2010 entbehrlich. Denn diese Stellungnahme, die zu einem Zeitpunkt abgegeben wurde, als die Einwendung des Rechtsvorgängers der Antragsteller bei der Antragsgegnerin noch nicht einmal eingegangen war, bezog sich ausweislich des Schreibens des Landkreises L..... vom 2. Dezember 2013 ausschließlich darauf, dass „die Stadt die mit Entscheidung der Geschäftsleitung des Staatsbetriebes S..... Az.: vom 16.08.2006 erteilte Waldumwandlungserklärung völlig korrekt hinsichtlich Lage und Größe der betroffenen Waldflächen eingearbeitet“ hatte, wogegen eine fachliche Stellungnahme dahingehend, dass die tatsächliche Waldfläche in der Karte der Umwandlungserklärung vom 16. August 2006, und nicht in derjenigen der Umwandlungsgenehmigung vom 23. April 2008 zutreffend bezeichnet worden sei, damit offensichtlich nicht erfolgt ist. Dem Grünordnungsplan zum (dritten) Entwurf des Bebauungsplans lässt sich nur entnehmen, dass er die Waldfläche auf der Grundlage der Umwandlungserklärung vom 16. August 2006 bestimmt und für die Flächen, die in der Umwandlungsgenehmigung als Wald ausgewiesen sind, Gehölzbestand verzeichnet; eine Auseinandersetzung mit der Bestimmung der Waldfläche in der Umwandlungsgenehmigung vom 23. April 2008 ist dabei ebenfalls nicht ersichtlich. Der Rechtsvorgänger der Antragsteller hatte schließlich mit seiner Einwendung ein Schreiben des Landratsamts des Landkreises L..... vom 16. Februar 2009 vorgelegt, dem sich eine weitere Bestätigung des tatsächlichen Waldbestands entsprechend des Lageplans zur Umwandlungsgenehmigung vom 23. April 2008 durch die untere Forstbehörde entnehmen ließ. Den Akten ist eine überprüfende Ermittlung des Sachverhalts in Bezug auf die Waldfläche nicht zu ent-

nehmen. Der Senat geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass die Antragsgegnerin eine solche auch nicht vorgenommen hat. Diese Einschätzung wird bestätigt durch das Protokoll zur Abwägungsentscheidung, in dem in Bezug auf diese Einwendung des Rechtsvorgängers der Antragsteller (S. 94/113) ausgeführt wird, dass die Umwandlungserklärung die Grundlage für den Bebauungsplan, und die Umwandlungsgenehmigung eines einzelnen Betroffenen nicht zu betrachten sei.

- 66 Die Antragsgegnerin ging demnach rechtsirrig davon aus, dass sie den Waldbestand im Bebauungsplan entsprechend der Karte zur Umwandlungserklärung vom 16. August 2006 auszuweisen habe, weil ihr die Umwandlungserklärung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erteilt worden war, und dass eine (überprüfende) Ermittlung des tatsächlich vorhandenen Waldbestandes nicht erforderlich sei.
- 67 Die Ermittlung und Bewertung des öffentlichen Belangs des Walderhalts ist aber auch deshalb mangelhaft, weil der Stadtrat der Antragsgegnerin bei der Fassung des Satzungsbeschlusses davon ausgegangen ist, dass die Umwandlung des Waldes die Fällung sämtlicher Bäume und die Rodung der Waldfläche bedeutet hätte. Im Abwägungsprotokoll zum Satzungsbeschluss (S. 96/113) wird ausgeführt, dass in Sachsen „Waldumwandlung die totale Beseitigung der Bäume mit Wurzelstock“ bedeute. Ferner wird im Abwägungsprotokoll an mehreren Stellen auf den Beschluss des Hauptausschusses der Antragsgegnerin vom 10. Juni 2008 (Nr. 14 - 44/2008) Bezug genommen. In der entsprechenden Beschlussvorlage (Drs. 092/2008) wurde ebenfalls ausgeführt, dass es sich bei der Waldumwandlung nicht um eine „rein juristische“ Umwandlung, sondern um eine „tatsächlich durchzuführende Fällung“ handele. „Die Umwandlung und damit die Fällung der Bäume im umzuwandelnden Bereich ist die Voraussetzung, diesen Schutzabstand [§ 25 Abs. 3 SächsWaldG] einzuhalten.“
- 68 Im Abwägungsprotokoll (S. 75/113, lfd. Nr. 19.07) finden sich ferner Passagen, denen sich eindeutig entnehmen lässt, dass der Stadtrat der Antragsgegnerin bei der Abwägung davon ausgegangen ist, dass eine Waldumwandlung zwingend die Rodung sämtlicher Bäume erfordere.
- 69 Diese Rechtsauffassung ist fehlerhaft. § 8 Abs. 1 Satz 1 SächsWaldG enthält eine Legaldefinition der Umwandlung, wonach es sich um die dauerhafte Umwandlung von

Wald in eine andere Nutzungsart handelt. Insbesondere bei der - hier mehr als nahe liegenden - Umwandlung von Wald in eine Parkanlage (§ 2 Abs. 3 SächsWaldG) ist eine vollständige Rodung - dem Fällen der Bäume und der Entfernung der Wurzelstöcke sämtlicher Bäume - regelmäßig nicht erforderlich. Das fehlerhafte Verständnis der Waldumwandlung verwundert vorliegend insbesondere deshalb, weil die Verwaltung der Antragsgegnerin zu dieser Frage rechtlichen Rat eingeholt und bereits mit anwaltlichem Schreiben vom 31. Januar 2007 die zutreffende Auskunft erhalten hatte, dass eine vollständige Rodung der betroffenen Flächen durch das Sächsische Waldgesetz für die Beseitigung der Waldeigenschaft nicht zwingend gefordert werde. Aller Wahrscheinlichkeit nach sei aber davon auszugehen, dass die Umwandlung in eine andere Nutzung (nach § 2 Abs. 3 SächsWaldG) die Fällung und Rodung mehrerer der bisher vorhandenen Bäume und eine spürbare Auflockerung einer bestehenden Waldstruktur erfordern werde, um die Waldeigenschaft tatsächlich zu beseitigen. Ferner enthielt die der Antragsgegnerin erteilte Umwandlungserklärung vom 16. August 2006 die Auflage, die besonders geschützten Biotopbäume mit einer Ausnahme zu erhalten, so dass auch bei einer Waldumwandlung sichergestellt gewesen wäre, dass auf dem Grundstück der Antragsteller insgesamt sieben besonders geschützte, höhlenreiche Einzelbäume nicht gefällt werden durften.

- 70 Die Ermittlung und Bewertung des öffentlichen Belangs „Walderhalt“ ist schließlich auch deshalb mangelhaft, weil sie sich in keiner Weise mit der konkreten Situation der betroffenen Waldfläche auseinandersetzt und sich stattdessen auf die Formel zurückzieht, der Walderhalt sei „höher zu bewerten“ als die städtebaulichen Ziele. Soweit die Antragsgegnerin im Normenkontrollverfahren vorgetragen hat, dass sie sich auf die Naherholungs- und Klimaschutzfunktion bezogen habe, wird übersehen, dass die Umwandlung im vorliegenden Fall mit der Nebenbestimmung einer Ersatzaufforstung verbunden war, um die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu mildern und teilweise auszugleichen. Für den Fall, dass die Antragsgegnerin - entsprechend ihrem Vortrag im Normenkontrollverfahren - bei der Beschlussfassung über die Satzung davon ausgegangen sein sollte, dass im Falle einer Waldumwandlung sie selbst die Ersatzaufforstung hätte leisten müssen und auch dies gegen eine Umwandlung gesprochen habe, wäre sie auch insoweit einem Rechtsirrtum unterlegen. Die Begründung der Umwandlungserklärung vom 16. August 2006 führt eindeutig aus, dass die Auflage Nr. 2c, „dass die Umwandlungsge-

nehmung mit einer Ersatzaufforstung verbunden wird“ sich auf § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG stützt. Richtigerweise enthält daher auch die dem Rechtsvorgänger der Antragsteller erteilte Umwandlungsgenehmigung unter Ziffer 2.1 die Auflage zu einer konkret bezeichneten, flächengleichen Aufforstung. Die Inanspruchnahme der Umwandlungserklärung durch die Antragsgegnerin hätte demgegenüber für diese selbst keine Verpflichtung zur Ersatzaufforstung ausgelöst, weil die Umwandlungserklärung - worauf dort nochmals ausdrücklich hingewiesen worden war - die Umwandlungsgenehmigung gemäß § 8 Abs. 1 SächsWaldG nicht ersetzt, sondern lediglich verbindlich in Aussicht stellt (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 1 SächsWaldG).

- 71 Die Ermittlung und Bewertung der in die Abwägung einzustellenden Belange durch die Antragsgegnerin ist auch in Bezug auf den privaten Belang des Grundeigentums der Antragsteller mit Mängeln behaftet.
- 72 Der Stadtrat der Antragsgegnerin ist beim Satzungsbeschluss zu dem angefochtenen Bebauungsplan ausweislich des Abwägungsprotokolls (S. 101/113, lfd. Nr. 25.03.01) davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Grundstück der Antragsteller sich durch die Planung „lediglich der Wert“ verändere. Da das Grundstück seit Jahrzehnten nicht genutzt werde, könne nicht von einer Vereitelung der Nutzungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan gesprochen werden. Diese Ausführungen hält der Senat bereits deshalb für bemerkenswert, weil der Rechtsvorgänger der Antragsteller unstreitig seit dem 15. Februar 2000 über einen die Bebaubarkeit des Grundstücks feststellenden Vorbescheid verfügte, und die (zweite) Verlängerung der Geltung dieses Vorbescheides im Jahre 2005 von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde deshalb abgelehnt worden war, weil die Antragsgegnerin im Hinblick auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine Veränderungssperre erlassen und der Zulassung einer Ausnahme für das Bauvorhaben des Rechtsvorgängers der Antragsteller gemäß § 14 Abs. 2 BauGB widersprochen hatte. Die Bewertung des Eigentums der Antragsteller dahingehend, dass der Bebauungsplan keine schutzwürdige Nutzung ihres Grundstücks verhindere, ist daher offensichtlich fehlerhaft.
- 73 Ein grobes Missverständnis der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG seitens der Antragsgegnerin belegen auch die Ausführungen des Abwägungsprotokolls, wonach nur eine „schon vorhandene, zugleich legale und damit schutzwürdige Eigentumsaus-

übung“ (S. 101/113, lfd. Nr. 25.03.01) dem Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG unterfallen, und mit Bezug auf den unbebauten Zustand des Grundstücks und einer „seit Jahrzehnten“ fehlenden Nutzung der Eigentumsschutz für die Bebaubarkeit keine Anwendung finden soll. Der Senat hält es für fern liegend, dass sich der Eigentümer eines Grundstück allein deshalb, weil er dieses - auch über Jahrzehnte hinweg - unbebaut lässt, in Bezug auf dessen Bebaubarkeit nicht mehr auf die Eigentumsgarantie berufen können soll, vielmehr wird die Baufreiheit vom Schutzbereich des Art. 14 GG umfasst (vgl. BVerwG, Urt. v. 19. Februar 2004 - 4 C 4.03 -, juris Rn. 17).

- 74 Die Antragsgegnerin ist beim Satzungsbeschluss davon ausgegangen, dass das Grundstück der Antragsteller „zum Teil im Gebiet des § 34 BauGB“ liege (Abwägungsprotokoll, S. 85/113, lfd. Nr. 25.01.02), und die Begründung zum Bebauungsplan führt aus, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB umfasse (Ziffer 4.7., Bodenordnung, S. 38). Der Senat kann offen lassen, ob diese Abgrenzung des bauplanungsrechtlichen Innen- und Außenbereichs im Bereich des klägerischen Grundstücks zutrifft, denn jedenfalls musste die Antragsgegnerin, wenn sie von einer Innenbereichszugehörigkeit ausging, dies bei der Ermittlung und Bewertung des privaten Belangs des Eigentums der Antragsteller berücksichtigen. Dies ist aber nicht erfolgt. Im Abwägungsprotokoll (S. 85/113, lfd. Nr. 25.01.02, Abs. 2) wird ausgeführt, dass eine Bebauung des Grundstücks gegen die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verstoße und „trotz Waldumwandlungsgenehmigung und der Ausnahmegenehmigung zur Abstandsunterschreitung zum A..... nicht genehmigungsfähig“ wäre. Die Antragsgegnerin hat im Normenkontrollverfahren vorgebracht, dass der Bebauungsplan nur einen faktisch bereits vorhandenen Zustand wiederhole und planerisch bekräftige, nicht aber die Situation für das Grundstück grundlegend geändert oder gestaltet habe. Das würde bedeuten, dass die das Grundstück der Antragsteller betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans zur bebaubaren Fläche - hier: keine Festsetzung von Baugrenzen - keine Regelung darstellte, mit der der Bebauungsplan die Bebaubarkeit ausschließt, sondern es sich um eine nachrichtliche Übernahme einer bestehenden rechtlichen Situation handelte. Die Prozessbevollmächtigten der Antragsgegnerin haben im Normenkontrollverfahren vorgebracht, es handele sich um eine „deklaratorische Festsetzung“, wobei offenbar bekannt wird, dass auch ein - wie vorliegend - einfacher Bebauungsplan, bei dem sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben „im Übrigen“ nach § 34

oder § 35 BauGB richtet, entweder eine Festsetzung und damit eine zu beachtende Regelung enthält, oder es sich eine nachrichtliche Übernahme handelt, die keine Regelung darstellt. Auch eine Festsetzung, die einen faktisch bestehenden Zustand bekräftigt, stellt eine Regelung und damit eine Veränderung der Rechtslage dar. Die Antragsgegnerin setzt sich im Übrigen mit der Behauptung, der Bebauungsplan treffe im Hinblick auf die Bebaubarkeit des Grundstücks der Antragsteller keine Regelung, mit ihrem eigenen Vortrag zur Bestimmtheit dieses Plans, wonach der Nichtfestsetzung von Baufenstern Regelungscharakter zukomme, in Widerspruch. Der Senat hat auch deshalb Zweifel an der im Normenkontrollverfahren aufgestellten Behauptung, die Antragsgegnerin sei bei der Beschlussfassung über die Satzung davon ausgegangen, das Grundstück der Antragsteller sei auch ohne den Bebauungsplan nicht bebaubar, weil das Abwägungsprotokoll an der vorgenannten Stelle für den Fall, dass die erforderlichen waldrechtlichen Genehmigungen (Umwandlung, Abstandsunterschreitung) erteilt würden, die fehlende Bebaubarkeit des Grundstücks ausdrücklich auf die „zukünftigen Festsetzungen“ des Bebauungsplans stützt. Die Antragsgegnerin selbst hat den „faktischen Zustand“ der Nichtbebaubarkeit des von ihr dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugerechneten Grundstücks der Antragsteller ausschließlich mit einem Verstoß gegen die Abstandsvorschrift des § 25 Abs. 3 SächsWaldG begründet, so dass nicht ersichtlich ist, warum dieser „faktische Zustand“ auch dann bestehen sollte, wenn eine Waldumwandlungsgenehmigung und eine Ausnahmegenehmigung zur Abstandsunterschreitung zum A..... vorlägen. Zuletzt hat die Antragsgegnerin mit der Entscheidung, das Grundstück der Antragsteller - entgegen der Empfehlung des Umweltausschusses der Antragsgegnerin - in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, die für das Grundstück bestehende Situation offensichtlich nicht unverändert gelassen, sondern die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens in Bezug auf die bebaubare Grundstücksfläche durch den Bebauungsplan geregelt.

- 75 Das bedeutet im Ergebnis, dass die Antragsgegnerin für das Grundstück der Antragsteller eine Bebauung vollständig ausgeschlossen hat und dabei entweder von der - im Hinblick auf die dem Rechtsvorgänger bereits erteilte Waldumwandlungsgenehmigung offensichtlich fehlerhaften - Prämisse ausgegangen ist, dass eine Bebauung wegen des vorhandenen Waldes von vorneherein ausgeschlossen sei, oder mit der (negativen) Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gerade sicherstellen wollte, dass eine Bebauung auch im Falle der Erteilung der

waldrechtlichen Genehmigungen nicht erfolgen könnte. Der private Belang des Eigentums der Antragsteller ist daher entweder deshalb fehlerhaft ermittelt worden, weil die Antragsgegnerin von einer tatsächlich nicht vorhandenen vollständigen Nichtbebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen ist, oder die Bebaubarkeit eines - nach Auffassung der Antragsgegnerin - Grundstücks im bauplanungsrechtlichen Innenbereich ausgeschlossen und dies im Hinblick auf das Eigentum des Klägers lediglich damit begründet hat, dass wirtschaftliche Gesichtspunkte bei der Bauleitplanung nicht im Vordergrund stünden (vgl. Abwägungsprotokoll, S. 103/113, lfd. Nr. 25.03.02 a. E., 25.03.03).

- 76 Eine mangelhafte Ermittlung des privaten Belangs des Eigentums am Grundstück ist auch darin zu sehen, dass der Stadtrat der Antragsgegnerin ausweislich des Abwägungsprotokolls in Bezug auf die „Waldproblematik“ davon ausgegangen ist, dass der Grundstückseigentümer eine Waldumwandlungsgenehmigung - dem Rechtsvorgänger der Antragsteller unter dem 23. April 2008 erteilt und zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung noch gültig - nicht in Anspruch nehmen könne, wenn die Antragsgegnerin von der Waldumwandlungserklärung „keinen Gebrauch“ mache. Diese Rechtsauffassung ist fehlerhaft, weil die Umwandlungserklärung (§ 9 Abs. 2 SächsWaldG) grundsätzlich keine Voraussetzung für die Umwandlungsgenehmigung (§ 8 Abs. 2 SächsWaldG) ist. Allerdings darf gemäß § 9 Abs. 3 SächsWaldG die Umwandlung nach § 8 SächsWaldG erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte „Nutzungsart“ zulässig ist. Die Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück der Antragsteller bestimmte so in ihrer Ziffer 4, dass die Genehmigung erst dann wirksam werde, wenn alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für die Realisierung des Bauvorhabens vorlägen. Mit der Entscheidung der Antragsgegnerin, die Umwandlungserklärung nicht im Bebauungsplan umzusetzen, hat sie jedoch nicht, wie sie im Normenkontrollverfahren vorgetragen hat, den Antragstellern durch die Planung lediglich ein „Mehr“ an Möglichkeiten versagt, sondern ihnen die Möglichkeit genommen, von der bereits erteilten Waldumwandlungsgenehmigung Gebrauch zu machen. Denn für Letzteres war nicht Voraussetzung, dass die Antragsgegnerin im Bebauungsplan die Umwandlungserklärung umsetzen und ein Baufenster hätte ausweisen müssen, sondern das Vorliegen einer Baugenehmigung. Diese hätte ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans möglicherweise erteilt werden können, da die Bauaufsichtsbehörde bereits einen Vorbescheid erteilt hatte und die An-

tragsgegnerin selbst davon ausging, dass das Grundstück „zum Teil im Gebiet des § 34 BauGB“ liege.

- 77 Die Antragsgegnerin hat bei der Beschlussfassung zum angefochtenen Bebauungsplan auch gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) verstoßen.
- 78 Der Senat geht im Anschluss an die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts davon aus, dass das Abwägungsgebot gerichtlich nur darauf zu überprüfen ist, ob eine Abwägung überhaupt stattgefunden hat, ob in die Abwägung an Belangen eingestellt worden ist, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden musste, ob die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt und ob der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15. Mai 2013 - 4 BN 1.13 -, juris Rn. 18 m. w. N.).
- 79 Dies zu Grunde gelegt, hat die Antragsgegnerin bei der Abwägung die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt. Nachdem die ersten beiden Entwürfe des Bebauungsplans noch die Festsetzung eines Baufensters für das Grundstück der Antragsteller enthalten hatten und im Abwägungsprotokoll für den zweiten Entwurf zum Hinweis des Sächsischen Forstamts L....., dass die Umsetzung des potentiellen Baufeldes Waldfläche beanspruchen würde, noch ausgeführt wurde, dass das Grundstück ansonsten „entwertet“ werde, und aus diesem Grund ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung gestellt und eine solche am 16. August 2006 auch erteilt worden sei, führt das vom Stadtrat der Antragsgegnerin am 19. Januar 2011 beschlossene Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan vom 23. November 2010 zu diesem Thema aus, dass sich „lediglich“ der Wert des Grundstücks durch die Planung verändere. Eine Vereitelung der Nutzungsmöglichkeit ergebe sich nicht, da das Flurstück unbebaut sei und seit Jahrzehnten keine Nutzung auf ihm ausgeführt worden sei. Dem „Walderhalt“ auf dem Grundstück werde gegenüber der baulichen Nutzung der Vorzug eingeräumt.

- 80 Die Abwägungsentscheidung bezeichnet den „Erhalt des Waldes“ als ein wesentliches städtebauliches Ziel, ohne dies näher zu erläutern. Demgegenüber hatte der Staatsbetrieb S..... als damals zuständige Forstbehörde in seiner Entscheidung vom 16. August 2006 (Umwandlungserklärung) ausgeführt, dass keine Umstände erkennbar seien, nach denen das öffentliche Interesse an der Walderhaltung das berechtigte Interesse des Vorhabenträgers an der Waldumwandlung erreicht oder überwogen hätte. Die Antragsgegnerin durfte sich vor dem Hintergrund, dass die Forstbehörde den durch die Waldumwandlung eintretenden allgemeinen Funktionsverlust im Wege der Ersatzaufforstung für ausgleichbar gehalten und auch keine anderen Gründe gesehen hatte, die einen Erhalt der konkret in Rede stehenden Waldfläche erforderlich gemacht hätte, bei der Abwägung nicht darauf beschränken, den Erhalt von Wald generell als positiv zu bewerten, sondern sie hätte die konkrete Situation auf dem Grundstück der Antragsteller berücksichtigen müssen. Dies ist nicht geschehen, und war vor dem Hintergrund, dass die Antragsgegnerin die tatsächlichen Verhältnisse nicht ausreichend aufgeklärt hatte, auch gar nicht möglich.
- 81 Die Bedeutung des privaten Belangs „Eigentum“ ist ebenfalls verkannt worden. Dies folgt bereits daraus, dass die Abwägungsentscheidung davon ausgeht, dass durch die - negativen - Festsetzungen des Bebauungsplans zur Bebaubarkeit keine Nutzungsverteilung stattfindet, weil das Grundstück unbebaut sei und seit Jahrzehnten nicht genutzt werde. Die Antragsgegnerin war bei der Abwägung demnach der Auffassung, das Grundstück der Antragsteller bereits deshalb von der Bebaubarkeit ausschließen zu dürfen, weil es über einen längeren Zeitraum nicht genutzt worden war. Auch die Ausführung im Abwägungsprotokoll, es liege keine Verletzung von Art. 14 GG vor, weil sich durch die Planung „lediglich“ der Wert des Grundstücks verändere (statt Baugrundstück jetzt Wald- und Wiesengrundstück) macht deutlich, dass der Inhalt des privaten Belangs „Eigentum“ von der Antragsgegnerin verkannt worden ist.
- 82 Die Antragsgegnerin hat es ferner unterlassen, die Frage einer möglichen Entschädigung der Antragsteller in ihre Abwägung einzustellen. Aus dem Abwägungsprotokoll (S. 104/133, lfd. Nr. 25.03.04) ergibt sich, dass der Stadtrat der Antragsgegnerin davon ausgegangen ist, dass „Fragen der Entschädigungszahlungen an Betroffene“ nicht Gegenstand der Abwägung seien. Dies ist rechtsfehlerhaft, denn die Gemeinde hat bei einer Einschränkung bestehender Baurechte die Tatsache und den möglichen Umfang

hierfür zu leistender Entschädigungen nach [§§ 39 ff. BauGB](#) in die Abwägung einzustellen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 21. Februar 1991 - [4 NB 16.90](#) -, juris Rn. 3). Dies ist in Bezug auf das Grundstück der Antragsteller der Fall, da mit dem Bebauungsplan eine Bebauung für die Zukunft völlig ausgeschlossen werden sollte, und die Antragsgegnerin selbst davon ausgegangen war, dass das Grundstück „zum Teil“ im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) liege, so dass die in § 42 BauGB vorausgesetzten Qualität einer eigentumsrechtlichen Rechtsposition vorlag (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. April 2013 - 4 CN 2.12 -, juris Rn. 12 m. w. N.). Zuletzt hätte auch der Umstand, dass die Bauaufsichtsbehörde einen Vorbescheid erteilt hatte, der Antragsgegnerin nahe legen müssen, dass es sich vorliegend um den Entzug eines bestehenden Baurechts handeln könnte.

- 83 Die aufgezeigten Mängel bei der Ermittlung und Bewertung der in die Abwägung einzustellenden Belange „Walderhalt“ und „Grundeigentum der Antragsteller“ sowie der Verstoß gegen das Abwägungsgebot sind - jeder für sich - erheblich.
- 84 Mängel im Abwägungsvorgang sind gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind; dies gilt gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auch für die Mängel bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials.
- 85 Die aufgezeigten Mängel im Abwägungsvorgang sind offensichtlich, da sie sich ohne Weiteres aus den Akten ergeben.
- 86 Sie sind auch auf das Ergebnis der Abwägung von Einfluss gewesen, da bei einer fehlerfreien Ermittlung des Abwägungsmaterials und einer zutreffenden Gewichtung insbesondere des privaten Belangs des Eigentums die konkrete Möglichkeit bestanden hat, dass die Planung anders ausgefallen wäre. Dies ergibt sich sowohl aus dem Umstand, dass im zweiten Entwurf des Bebauungsplans noch ein Baufenster für das Grundstück der Antragsteller ausgewiesen worden und der Hinweis enthalten war, dass andernfalls eine „Entwertung des Grundstücks“ vorgenommen werde, als auch dem Umstand, dass vor der Beschlussfassung des Hauptausschusses des Stadtrats der Antragsgegnerin vom 10. Juni 2008 sich sowohl der Bau-, als auch der Umweltausschuss mit - jeweils rechtmäßigen - alternativen Planungsvorschlägen geäußert hatten,

wonach entweder die Waldumwandlung vorzunehmen und das Baufenster festzusetzen (Bauausschuss) oder das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen sei (Umweltausschuss).

- 87 Rechtswidrig ist schließlich auch das Abwägungsergebnis. Dieses ist erst zu beanstanden, wenn selbst eine ohne Fehler durchgeführte Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil anderenfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urt. 22. September 2010 - 4 CN 2.10 -, juris Rn. 22; SächsOVG, NK-Urt. v. 26. September 2013 - 1 C 37/11 -, juris Rn. 36). Das ist vorliegend der Fall, weil der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen „Walderhalt“ und „Eigentum“ in einer Weise vorgenommen worden ist, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.
- 88 Dabei ist zunächst davon auszugehen, dass ein wirksamer Bebauungsplan Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt (BVerfG, Beschl. v. 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01 -, juris Rn. 12 m. w. N.), so dass ihm gegenüber eine Berufung auf die Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nicht möglich ist. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung auch private Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder sogar aufheben, allerdings setzt dies voraus, dass für die Planung hinreichend gewichtige und städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen des Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von der Bebauung ausschließen, da das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen gehört (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15. Mai 2013 - 4 BN 1.13 -, juris Rn. 17 m. w. N.).
- 89 Die Antragsgegnerin hat vorliegend das Grundstück der Antragsteller durch das Unterlassen der Festsetzung von Baugrenzen (Baufenster) von der Bebauung ganz ausgeschlossen. Soweit im Normenkontrollverfahren von der Antragsgegnerin vorgetragen worden ist, es sei nicht der Bebauungsplan, der die Bebaubarkeit ausschließe, sondern eine Folge des Gesetzes (insbesondere des § 25 Abs. 3 SächsWaldG), ist dies unzu-

treffend und steht auch im Widerspruch zum Vortrag der Antragsgegnerin zur Frage der Normenklarheit, bei dem sie selbst davon ausgegangen ist, dass aus der unterbliebenen Festsetzung eines Baufensters folge, dass das Grundstück nicht bebaut werden dürfe.

- 90 Dieser vollständige Entzug der Bebaubarkeit eines von der Antragsgegnerin dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zugerechneten Grundstücks könnte nur durch das Vorliegen besonders gewichtiger Belange gerechtfertigt werden. Solche sind vorliegend nicht erkennbar. Der öffentliche Belang „Walderhalt“ in seiner allgemeinen, nicht auf die konkrete Fläche bezogenen Ausprägung ist kein besonders gewichtiger Belang, da ihm auch durch kompensatorische Ersatzaufforstung Rechnung getragen werden kann.
- 91 Die Rechtswidrigkeit des Abwägungsergebnisses sowie die aufgezeigten Mängel im Abwägungsvorgang sind erhebliche Mängel im Sinne der Planerhaltungsvorschriften (§§ 214 f. BauGB) und führen - jeder für sich - zur Unwirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans für das Grundstück der Antragsteller.
- 92 Der Senat weist ergänzend darauf hin, dass auch die Festsetzungen des Bebauungsplans für das südwestlich angrenzende Grundstück (Flurstück Nr. F12. der Gemarkung O.....), die ein Baufenster vorsehen, rechtswidrig sein dürften, da nach Aktenlage alles dafür spricht, dass die Waldabstandsgrenze aus § 25 Abs. 3 SächsWaldG in Bezug auf die auf dem Grundstück der Antragsteller aufstehenden Waldfläche nicht eingehalten wird.
- 93 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 94 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.

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

Schmidt-Rottmann

Heinlein

Dr. Pastor

Kober

Beschluss

Der Streitwert für das Normenkontrollverfahren wird auf 20.000,00 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 GKG.
- 2 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

Dr. Pastor

Kober

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Obergerverwaltungsgericht

Schika

Justizobersekretärin