

Az.: 1 C 37/11

Ausfertigung



**SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

Im Namen des Volkes

Normenkontrollurteil

In der Normenkontrollsache

der GmbH & Co. KG
vertreten durch die Geschäftsführerin

- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Gemeinde
vertreten durch den Bürgermeister

- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplanes OT N.....,
"H....." der Gemeinde T..... - 1. Änderung
hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Pastor, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober, den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Tolkmitt und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dr. Henke aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 26. September 2013

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan OT N..... „H.....“ vom 25. Juni 2008 - 1. Änderung ist unwirksam, soweit auf Flurstück Nr. F1... der Gemarkung N..... ein „sonstiges Sondergebiet Hotel“ (§ 11 Baunutzungsverordnung) festgesetzt wurde.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1 Die Antragstellerin wendet sich gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans OT N..... „H.....“ der Antragsgegnerin, soweit für das im südwestlichen Teil des Plangebiets gelegene, etwa 7.100 qm große und mit einem Hotel bebaute Flurstück Nr. F1... der Gemarkung N..... ein „sonstiges Sondergebiet Hotel“ (§ 11 BauNVO) statt - wie nach dem bisherigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 - ein Mischgebiet festgesetzt wurde.

2 Die aus mehreren Ortsteilen bestehende Antragsgegnerin (ca. 3.800 Einwohner) liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises L..... in der Nähe von W..... Bereits im November 1990 beschloss die damals noch selbstständige Gemeinde N..... (damalige Einwohnerzahl ca. 800) den Bebauungsplan „H.....“ für ein Industrie- und Gewerbegebiet mit großflächigen Handelsbetrieben. Dieser Bebauungsplan wurde durch rechtskräftiges Normenkontrollurteil des erkennenden Senats vom 8. November 1993 - 1 S 143/92 - für nichtig erklärt. Nachdem die Gemeinde N..... im Jahr 1993 in die Antragsgegnerin eingegliedert worden war, erließ diese nach einem Aufstellungsbeschluss vom Mai 1996 einen neuen Bebauungsplan „H.....“, dessen Festsetzungen für das rund 182.000 qm große Plangebiet insbesondere der zwischenzeitlich im Plangebiet entstandenen Bebauung am östlichen Ortsrand von N.....

Rechnung tragen sollten. Dazu gehörte u. a. das an der E..... Straße gelegene, etwa 1993 errichtete Hotel „Z.....“ mit rund 50 Gästezimmern. Der Bebauungsplan, der das von Straßen umgebene südöstliche Baufeld (einschließlich des Hotelgrundstücks) als Mischgebiet festsetzte, wurde im Jahr 1999 in Kraft gesetzt.

- 3 Im März 2006 beantragte die R..... GmbH (Rechtsvorgängerin der Antragstellerin) einen Vorbescheid zur Nutzungsänderung des Hotels „Z.....“ in eine Einrichtung des betreuten Wohnens. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2006 verweigerte die Antragsgegnerin ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zur beabsichtigten Umnutzung. Das Hotel liege in der Nähe von Industrie- und Gewerbeanlagen. Jenseits der Industriestraße innerhalb des Plangebiets (Flurstück Nr. F2...) befinde sich eine Sport- und Freizeitanlage mit angrenzendem Parkplatz, der bis in die späten Abendstunden genutzt werde. Über die damit verbundenen Lärmbelästigungen habe es bereits Beschwerden des früheren Hotelbetreibers und von Hotelgästen gegeben. Gegenüber dem Hotel außerhalb des Plangebiets befinde sich das „R.....“ mit Musikcafé und einer Diskothek, die von Jugendlichen insbesondere in den Nächten von Donnerstag bis Samstag stark frequentiert werde. Auch hierüber hätten sich Hotelgäste in der Vergangenheit bereits mehrfach beschwert. Angesichts dieser Lage sei zweifelhaft, ob eine Einrichtung zum betreuten Wohnen wirtschaftlich betrieben werden könne. Im weiteren Umkreis von N..... gebe es bereits Einrichtungen mit vergleichbarem Angebot. Selbst wenn nach den Bauvorlagen eine Vermietung nicht nur an alte und pflegebedürftige Personen beabsichtigt sei, liege es auf der Hand, dass sich eine Anlage zum betreuten Wohnen an diesen Personenkreis richte. Ältere und pflegebedürftige Bewohner würden durch die stark befahrene Staatsstraße (E..... Straße) vom Dorfbereich abgegrenzt. In N..... gebe es nur noch einen Fleischer; Versorgungseinrichtungen im Ortskern der Antragsgegnerin oder gar in W..... seien für ältere Personen weder fußläufig noch mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Antragsgegnerin beabsichtige eine Änderung des Bebauungsplans, um die von der R..... GmbH beabsichtigte Nutzung dauerhaft zu verhindern, sowie den Erlass einer Veränderungssperre.

4

Am 16. November 2006 erging ein Aufstellungsbeschluss der Antragsgegnerin zur Änderung des Bebauungsplans. Nach § 3 der zugleich beschlossenen Veränderungssperre waren Vorhaben zur Nutzung zum nicht nur vorübergehenden Wohnen unzu-

lässig, insbesondere die Nutzung als Wohngebäude, Heim mit Unterbringungszweck, sowie eine Nutzung zur ganzen oder teilweisen Betreuung und zur Pflege ihrer Bewohner.

- 5 Im März 2007 erwarb die R..... GmbH das Hotelgrundstück im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts L..... (.....) für 285.000 € (Höhe des Meistgebots). Ein vom Amtsgericht zuvor eingeholtes Sachverständigengutachten hatte einen Verkehrswert des Hotelgrundstücks zum Stichtag 6. Dezember 2002 in Höhe von 815.000 € ermittelt.
- 6 Mit Beschluss vom 18. März 2008 billigte der Gemeinderat der Antragsgegnerin den Entwurf des Änderungsbebauungsplans samt Begründung und beschloss dessen öffentliche Auslegung (Amtsblatt vom 25. März 2008, S. 3).
- 7 In der Begründung zum Änderungsentwurf vom März 2008 wurde u. a. ausgeführt, das Plangebiet „H.....“ habe sich in Richtung produzierendes Gewerbe und Industrie entwickelt. Daneben gebe es ein Sport- und Freizeitzentrum sowie das Hotel „Z.....“. Das Plangebiet sei zu 70-80 % ausgelastet, in den dortigen Betrieben gebe es etwa 180 Arbeitsplätze. Das Plangebiet solle weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen und industriellen Bereich sichern. Die Antragsgegnerin nehme die Umnutzungsabsichten für das Hotel als Alten- und Pflegeheim zum Anlass, die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowohl im Bereich des bestehenden Hotels als auch in den Misch- und Gewerbegebieten auszuschließen. Alten- und Pflegeeinrichtungen sowie betreutes Wohnen erforderten einen besonderen Lärmschutz, was zu Nutzungskonflikten mit gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft führen könne. Seinerzeit sei das Mischgebiet ausgewiesen worden, um eine direkte Nachbarschaft von Wohnnutzung sowie Gewerbe- und Industrieflächen zu vermeiden. Bei überschlägiger Schätzung anhand der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung des Straßenbauamts von 2005 (3.700 Fahrzeuge, Lkw-Anteil 6,6 %) liege die Lärmbelastung deutlich über den Immissionsrichtwerten für Alten- und Pflegeheime. Durch bautechnische Maßnahmen könne der erforderliche Schallschutz im Gebäudeinneren zwar gewährleistet werden. Bei einem Aufenthalt im Freien komme es jedoch zu erhöhten Schall- und Staubimmissionen auch von der Staatsstraße S... (E..... Straße). Der

Ausschluss von Nutzungen wird auf S. 31 f. der Entwurfsbegründung weiter damit begründet, dass es im Gewerbegebiet kaum Grünanlagen gebe und ein „Abschieben“ von älteren und kranken Menschen an den Siedlungsrand unerwünscht sei. Die Änderung des Bebauungsplans beuge Nutzungskonflikten vor und sichere eine geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 3 BauGB).

- 8 Während der Auslegung, die vom 2. April 2008 bis 2. Mai 2008 erfolgte, erhob die R..... GmbH mit Anwaltsschreiben vom 25. April 2008 Einwendungen gegen die im Planentwurf vorgesehene Festsetzung eines „sonstigen Sondergebiets Hotel“. Eine solche Festsetzung für ein einzelnes Grundstück mit einer Fläche von nur 7.100 qm sei willkürlich. Es handele sich um eine unzulässige Negativplanung, die ohne jeglichen Bezug zur städtebaulichen Entwicklung allein dazu diene, eine Nutzungsänderung zum betreuten Wohnen zu verhindern. Dies sei mit Art. 14 GG und mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen seien zu unbestimmt bzw. ließen keine hinreichende Variationsbreite erkennen. Das Abwägungsgebot sei verletzt. Die Begründung des Änderungsentwurfs stütze sich zu Unrecht auf drohende Nutzungskonflikte. Durch geeignete bautechnische Maßnahmen seien sämtliche Richtwerte für Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen einzuhalten. Die berechtigten Eigentümerbelange seien nicht hinreichend berücksichtigt worden. Eine Rentabilität der festgesetzten Hotelnutzung sei wegen der schlechten Rahmenbedingungen auf Dauer ausgeschlossen, was nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts einem „unzumutbaren und damit unzulässigen Bauverbot“ gleichkomme. Das Hotel sei bereits in der Zwangsversteigerung gewesen und könne auch jetzt nicht annähernd wirtschaftlich betrieben werden. Die monatlichen Verluste beliefen sich auf 5.000 bis 8.000 €. Das Hotel liege inmitten eines Gewerbegebiets ohne touristische Anziehungspunkte. Im Umkreis von 20 km gebe es 163 weitere Beherbergungsmöglichkeiten mit insgesamt mehr als 2.000 Betten. Damit werde auch dem Bedarf von Geschäftsreisenden hinreichend Rechnung getragen.

- 9 In der Sitzung vom 25. Juni 2008 fasste der Gemeinderat einstimmig einen Abwägungsbeschluss (Nr. 20/2008) auf der Grundlage eines 39seitigen Abwägungsprotokolls sowie einen - ebenfalls einstimmigen - Satzungsbeschluss (Nr. 21/2008) zu dem aus der Planzeichnung und dem Textteil bestehenden Bebauungsplan; die Begründung wurde gebilligt. Ausweislich des Abwägungsprotokolls (S. 32 f.) ging der Gemeinde-

rat bei seiner Abwägungsentscheidung davon aus, dass die Insolvenz des früheren Hotelbetreibers, die zur Zwangsversteigerung des Hotelgrundstücks führte, nicht belege, dass ein Hotel im Plangebiet nicht wirtschaftlich betrieben werden könne. Entgegen der Einwendung der R..... GmbH könne lediglich festgestellt werden, dass die bisherige Art und Weise des Hotelbetriebs nicht wirtschaftlich sei. Der neue Eigentümer habe - wie alle anderen Unternehmer in der Gemeinde - die Möglichkeit, durch seine unternehmerischen Fähigkeiten eine wirtschaftliche Betriebsführung herbeizuführen.

10 Die Bekanntmachung des am 7. Juli 2008 ordnungsgemäß ausgefertigten Bebauungsplans erfolgte im Amtsblatt vom 14. Juli 2008.

11 Im Textteil lautet die streitgegenständliche Festsetzung wie folgt:

„Im sonstigen Sondergebiet Hotel gemäß § 11 BauNVO sind ausschließlich Hotelnutzungen sowie damit im Zusammenhang stehende Nutzungen wie Gastronomie, Tagungs- und Konferenzstätten zulässig. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnnutzungen, die zur Pflege und Betreuung von Menschen dienen, und sonstige Nutzungen, die zur Pflege und Betreuung von Menschen dienen, sind nicht zulässig.“

12 Den am 8. Dezember 2008 gestellten Normenkontrollantrag der Antragstellerin lehnte der erkennende Senat durch Normenkontrollurteil vom 20. April 2011 - 1 C 31/08 - als zulässig, aber unbegründet ab. Die teilweise angegriffene Planänderung verstoße nicht in beachtlicher Weise gegen höherrangiges Recht. Eine Verletzung von Form- oder Verfahrensvorschriften liege ebenso wenig vor wie ein Verstoß gegen Vorschriften des materiellen Rechts. Dies betreffe nicht nur die Erforderlichkeit der Planung i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und die Zulässigkeit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO, sondern auch die von der Antragstellerin geltend gemachten Abwägungsmängel.

13 Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Antragstellerin hat das Bundesverwaltungsgericht das Senatsurteil durch Beschluss vom 29. September 2011 - 4 BN 30.11 - wegen einer „sinngemäß“ geltend gemachten Gehörsrüge aufgehoben und den Rechtsstreit zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Oberverwaltungsgericht zurückverwiesen (§ 133 Abs. 6 VwGO), weil der Normenkontrollsenat auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. September 1978 - 4 C 30.76 - (BVerwGE 56,

283) zur Frage der Abwägungsfehlerhaftigkeit einer dauerhaft unrentablen Nutzung, auf das die Antragstellerin - wenn auch unter Angabe eines unzutreffenden Entscheidungsdatums - im Auslegungsverfahren und im Normenkontrollverfahren hingewiesen habe, in den Entscheidungsgründen nicht eingegangen sei.

- 14 Die Antragstellerin hält den Änderungsbebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung des „sonstigen Sondergebiets Hotel“ für materiell rechtswidrig. Die Planänderung sei nur deshalb erfolgt, um die in einem Mischgebiet ohne weiteres zulässige Nutzungsänderung für das Hotelgebäude zu verhindern. Eine solche Verhinderungsplanung sei offensichtlich rechtswidrig, zumal Sondergebiete die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten erweitern, nicht etwa beschränken sollten. Entgegen den Ausführungen des Senats im aufgehobenen Normenkontrollurteil vom 20. April 2011 - 1 C 31/08 - sei die angegriffene Festsetzung mit der Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG und Art. 31 SächsVerf unvereinbar und verstoße nach den Maßstäben des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 29. September 1978, BVerwGE 56, 283) gegen das Abwägungsgebot. Ein wirtschaftlicher Hotelbetrieb sei an dem ausgesprochen ungünstig gelegenen Standort auf Dauer unmöglich; dies werde durch das vom Senat nunmehr eingeholte Sachverständigengutachten eindeutig bestätigt. Die Antragstellerin habe mit dem Hotelbetrieb fortlaufende Verluste erlitten; kurz vor dem wirtschaftlichen Ruin stehend habe sie das Hotelgrundstück weiterveräußert. Das Übernachtungsinteresse von Mitarbeitern und Besuchern der benachbarten Gewerbebetriebe sei außerordentlich gering. Der Ortsteil N..... der Antragsgegnerin mit seinem barocken Schlossbau sei von untergeordneter kultureller Bedeutung. Im näheren Umfeld des an einer stark befahrenen Durchgangsstraße gelegenen Hotelgrundstücks gebe es Nutzungen, die den Hotelbetrieb zusätzlich erheblich störten (wie etwa der Sport- und Freizeitkomplex mit angrenzendem Parkplatz). Die umliegenden größeren Städte (u. a. L....., das mit dem Pkw in 30-40 min Fahrzeit erreichbar sei) verfügten nach den zahlreichen Hotelneubauten der letzten Jahrzehnte über ausreichende Hotelkapazitäten, wobei die Auslastung von Hotels bundesweit schon seit 1999/2000 sinke.

- 15 Die während der Anhängigkeit des Normenkontrollverfahrens - bereits vor Erlass des vom Bundesverwaltungsgericht aufgehobenen Normenkontrollurteils - erfolgte Veräußerung des Hotelgrundstücks an einen Dritten stehe der Zulässigkeit des Antrags nicht entgegen.

- Die Antragstellerin beantragt,
- 16 die 1. Änderung des Bebauungsplans OT N..... „H.....“ vom 25. Juni 2008 für unwirksam zu erklären, soweit auf Flurstück Nr. F1... der Gemarkung N..... ein „sonstiges Sondergebiet Hotel“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt wurde.
- 17 Die Antragsgegnerin beantragt,
- den Antrag abzulehnen.
- 18 Sie hält den Normenkontrollantrag für unzulässig und unbegründet. Mit der Veräußerung des Grundstücks während der Anhängigkeit des Normenkontrollverfahrens seien die Antragsbefugnis und das Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin entfallen; insoweit sei auf die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (NK-Urt. v. 16. April 2008 - 2 N 06.685 -, juris) zu verweisen. Im Falle einer Abweichung von dieser Rechtsprechung sei die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung oder wegen Divergenz zuzulassen, wie es die Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung hilfsweise beantragt habe (Niederschrift v. 26. September 2013, S. 2).
- 19 Der Änderungsbebauungsplan sei wirksam. Die Festsetzung des Sondergebiets sei durch § 11 Abs. 2 BauNVO gedeckt. Die Antragsgegnerin habe keine unzulässige Verhinderungsplanung betrieben, sondern das städtebauliche Ziel verfolgt, im Gewerbegebiet Arbeitsplätze und Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Zur Vermeidung absehbarer Nutzungskonflikte wegen eines erhöhten Ruhebedarfs von Pflegeeinrichtungen habe die Antragsgegnerin bereits vor der Ersteigerung des Hotelgrundstücks durch die R..... GmbH eine Veränderungssperre erlassen. Die Antragsgegnerin habe sowohl das Ziel verfolgt, ältere und pflegebedürftige Menschen „in der Mitte der Gesellschaft“, d. h. in normalen Wohngebieten unterzubringen, als auch das Ziel, für das Gewerbegebiet eine ausreichende Infrastruktur vorzusehen. Es liege auf der Hand, dass Dauerbewohner einer Einrichtung für betreutes Wohnen durch wiederkehrende Lärmbelastungen stärker beeinträchtigt würden als Hotelgäste, die sich nur für kurze Zeit im Hotel aufhielten. Der Gemeinderat habe die von der Antragstellerin angeführten Belange in die Abwägung eingestellt und - auf der Grundlage des Erkenntnisstands im Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung - alle Belange sorgfältig abgewogen. Das nachträglich im Normenkontrollverfahren erstellte Sachverständigengutachten könne die Rechtswidrigkeit der Abwägung nicht „rückwirkend“ herbei-

- führen. Das Gutachten weise überdies deutliche Mängel auf; so seien keine konkreten Vergleichsobjekte mit Branchenkennziffern bezeichnet und der Sachverständige habe die zugrunde liegenden Kostenschätzungen nicht näher erläutert, sondern lediglich auf seine etwa 30jährige Erfahrung verwiesen.
- 20 Entgegen den Ausführungen der Antragstellerin sei auch das Abwägungsergebnis nicht zu beanstanden. Der Gemeinderat habe eine vom gemeindlichen Planungsermessens gedeckte Abwägungsentscheidung getroffen. Die Rahmenbedingungen für einen Hotelbetrieb im Gewerbegebiet hätten sich seit dem Erwerb des Hotelgrundstücks durch die Antragstellerin nicht verändert. Die durch die Planänderung zugelassene Hotelnutzung eröffne eine größere Bandbreite von Nutzungsmöglichkeiten; nunmehr werde ein „Seniorenhotel“ betrieben.
- 21 Nach der Zurückverweisung des Verfahrens durch das Bundesverwaltungsgericht hat der erkennende Senat die Akte des Zwangsversteigerungsverfahrens..... des Amtsgerichts L..... beigezogen und ein Sachverständigengutachten zu den im Beweisbeschluss vom 9. Oktober 2012 im Einzelnen bezeichneten Beweisfragen zur dauerhaften Unwirtschaftlichkeit eines Hotelbetriebs auf dem Flurstück Nr. F1... der Gemarkung N..... eingeholt. Der von den Industrie- und Handelskammern Potsdam und Essen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Hotel- und Gaststättenbetriebe S..... der vom Senat mit der Begutachtung beauftragt wurde, hat nach Durchführung eines Ortstermins ein schriftliches Gutachten (47 Seiten nebst Anlagen) vom 21. Mai 2013 vorgelegt und auf Bitte des Senats die Prognoseberechnung im Schreiben vom 12. August 2013 (Gerichtsakte S. 410-417) näher erläutert.
- 22 Die Verwaltungsvorgänge der Antragsgegnerin (ein Ordner) und die Akte des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts L..... (eine Heftung) waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung. Auf den Inhalt dieser Akten sowie der Gerichtsakte (drei Bände) wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Der Normenkontrollantrag der Antragstellerin ist zulässig und begründet.

23

24 1. Gegenstand des statthaften Normenkontrollantrags (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO) ist die Änderung des Bebauungsplans OT N..... „H.....“ vom 25. Juni 2008, soweit auf dem Flurstück Nr. F1... der Gemarkung N..... ein „sonstiges Sondergebiet Hotel“ (§ 11 BauNVO) statt - wie nach dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1999 - ein Mischgebiet festgesetzt wurde.

25

Die Antragstellerin, die bei der fristwährenden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO) Einleitung des Normenkontrollverfahrens Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks war, ist trotz dessen zwischenzeitlich erfolgter Veräußerung auch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung des Senats noch antragsbefugt i. S. v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Dies folgt aus § 265 Abs. 2 ZPO, der über die Verweisung des § 173 Satz 1 VwGO auch in Normenkontrollverfahren anzuwenden ist. Gemäß § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO hat die Veräußerung auf den Prozess keinen Einfluss. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 1. August 2001, NVwZ 2001, 1282) wie des erkennenden Senats bleibt es bei der Prozessführungsbefugnis des ursprünglichen Grundeigentümers, wenn sich dieser „antragsbefugt mit einem verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollverfahren gegen die Gültigkeit eines Bebauungsplans wendet, während des Normenkontrollverfahrens sein Grundstück (veräußert) und (...) der Erwerber den Rechtsstreit nicht in eigenem Namen fort(führt)“ (so der Leitsatz des Bundesverwaltungsgerichts zum Urt. v. 1. August 2001 a. a. O.).

26

Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Antragsbefugnis i. S. v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO als die auf der Grundlage des Antragsvorbringens bestehende Möglichkeit einer Verletzung der Antragstellerin in eigenen subjektiven Rechten durch die zur Überprüfung gestellte Rechtsvorschrift folgt für einen Eigentümer, dessen Grundstück unmittelbar von der Planänderung betroffen ist, zuvörderst aus dem Eigentumsrecht des Art. 14 Abs. 1 GG, weil die Festsetzungen eines (rechtmäßigen) Bebauungsplans zu den Nutzungen seines Grundstücks Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, juris Rn. 13). Darüber hinaus liegt hier auch eine mögliche Verletzung des drittschützenden bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) vor, wie sie die Antragstellerin mit ihrem Vorbringen zur Abwägungsfehlerhaftigkeit der Festsetzung einer dauerhaft unwirtschaftli-

chen Hotelnutzung geltend macht. Eine zur Unzulässigkeit des Normenkontrollantrags führende Präklusion nach § 47 Abs. 2a VwGO scheidet aus, weil die Antragstellerin die bereits während der Auslegung erhobenen Einwendungen im gerichtlichen Verfahren weiter verfolgt.

- 27 Soweit die Antragsgegnerin unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (NK-Urt. v. 16. April 2008 - 2 N 06.685 -, juris Rn. 14 f.) die Auffassung vertritt, die Grundstücksveräußerung während der Anhängigkeit des Verfahrens habe sowohl die Antragsbefugnis als auch das allgemeine Rechtsschutzinteresse der Antragstellerin entfallen lassen, vermag sich der Senat dem nicht anzuschließen. § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO regelt den Fall einer gesetzlichen Prozessstandschaft, also die Zulässigkeit der prozessualen Geltendmachung fremder Rechte im eigenen Namen. Das Verlangen nach einem fortbestehenden Eigeninteresse in der Person der Antragstellerin liefe dem Zweck des § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO zuwider, der insbesondere darin liegt, mehrfache Streitverfahren („Doppelprozesse“) zu vermeiden (so auch VGH BW, NK-Urt. v. 15. November 2011, BauR 2012, 628, 629). Die mit der Planänderung beschlossene gravierende Einschränkung der zulässigen Grundstücksnutzung („Sondergebiet Hotel“ statt Mischgebiet) schließt auch die Annahme aus, eine allgemeinverbindliche Feststellung der Unwirksamkeit (§ 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO) der angegriffenen Satzungsvorschrift sei für den Grundstückserwerber offensichtlich nutzlos.
- 28 2. Der Normenkontrollantrag ist begründet, weil die angegriffene Planänderung in beachtlicher Weise gegen höherrangige Vorschriften des materiellen Rechts verstößt.
- 29 Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel“ findet ihre Grundlage in der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO, nach der als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festgesetzt werden können, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.
- 30 Die von der Antragsgegnerin mit der Planänderung beabsichtigte „Festschreibung“ der zuvor langjährig ausgeübten Hotelnutzung des etwa 1993 errichteten Gebäudes verstößt nicht gegen § 1 Abs. 3 BauGB mit der Erwägung der Antragstellerin, die Planänderung sei für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Antragsgegner-

rin nicht „erforderlich“, weil das Grundstück für die festgesetzte Nutzungsart aus tatsächlichen (hier: wirtschaftlichen) Gründen ungeeignet sei. Die Verpflichtung aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, erfasst als „erste Schranke“ der Bauleitplanung nur „grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe“ (BVerwG, Urt. v. 27. März 2013, BauR 2013, 1399), also nicht solche Fälle, in denen sich die dauerhafte Unwirtschaftlichkeit einer festgesetzten Nutzung - wie hier (dazu sogleich) - erst durch Einholung eines Sachverständigengutachtens feststellen lässt. Insoweit unterscheidet sich der hier zur Entscheidung gestellte Sachverhalt von dem durch Normenkontrollurteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 12. Januar 2012 - 1 C 10546/11 - (juris Rn. 24 ff.) entschiedenen Fall eines unbebauten „Sondergebiets Hotel“ in ungünstiger Lage des Rheintals, für das sich über einen Zeitraum von nahezu 30 Jahren kein geeigneter Investor finden ließ.

31 Anders als das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in dem vorgenannten Urteil (a. a. O. Rn. 26) hat der erkennende Senat für die hier zur Überprüfung gestellte Festsetzung der Antragsgegnerin keinen Zweifel an der hinreichenden Zweckbestimmung oder Bestimmtheit des „Sondergebiets Hotel“. Ein Hotel ist sowohl nach bauplanungsrechtlichem Verständnis (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., § 3 Rn. 19 m. w. N.) als auch nach dem allgemeinem Sprachgebrauch ein gewerblicher Beherbergungsbetrieb mit zusätzlichem Serviceangebot, wobei ein größeres Spektrum unterschiedlicher Betriebsarten umfasst wird.

32 Die angegriffene Planänderung verstößt jedoch in beachtlicher Weise gegen das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Die auch bei Planänderungen bestehende Verpflichtung der jeweiligen Gemeinde, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (st. Rspr. seit BVerwG, Urt. v. 12. Dezember 1969, BVerwGE 34, 301, 309; zusammenfassend Berkemann, DVBl. 2013, 1280, 1288 ff. m. w. N.). Die Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB beziehen sich sowohl auf den

Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis (zur Unterscheidung: BVerwG, Urt. v. 20. Oktober 1972, BVerwGE 41, 67, 71), wobei nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend ist.

- 33 Ein Abwägungsmangel in Form eines fehlerhaften Abwägungsergebnisses - also dem, was bei dem Abwägungsvorgang „herausgekommen“ ist (so die Formulierung im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. Oktober 1972 a. a. O.) - liegt hier vor, weil die Antragsgegnerin durch die Festsetzung des „Sondergebiets Hotel“ einen Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen hat, der zur objektiven Gewichtigkeit des Eigentumsrechts des Grundeigentümers außer Verhältnis steht und damit die Grenzen der bauplanerischen Gestaltungsfreiheit überschreitet (zu dieser Anforderungen vgl. BVerwG, Urt. v. 22. September 2010 - 4 CN 2.10 -, juris Rn. 22; NK-Urt. des Senats v. 30. Mai 2013 - 1 C 4/13 -, Rn. 49, zur Veröffentlichung vorgesehen), da eine Rentabilität der für das Flurstück Nr. F1... der Gemarkung N..... festgesetzten Nutzungsart zum maßgeblichen Zeitpunkt (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) auf Dauer nicht erwartet werden konnte.
- 34 Bei dieser Beurteilung geht der Senat mit dem von der Antragstellerin mehrfach zitierten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. September 1978 (BVerwGE 56, 283, 289 f. und Leitsatz 3) von folgendem Prüfungsmaßstab aus, der auch dem Beweisbeschluss vom 9. Oktober 2012 zugrunde lag:

„Zweifel an der Wirtschaftlichkeit dessen, was als Nutzungsart in einem Bebauungsplan festgesetzt ist, schließen das Inkrafttreten dieses Planes aus, wenn mit Rücksicht auf sie die Festsetzung den davon Betroffenen nicht zugemutet werden kann. Das ist nicht schon immer dann der Fall, wenn sich die Zweifel nicht ohne weiteres von der Hand weisen lassen. Folgendes wirkt sich nämlich zugunsten auch solcher Festsetzungen aus, deren Wirtschaftlichkeit unsicher ist: Die Überprüfung des Abwägungsergebnisses hat - ganz allgemein - nicht zu fragen, ob das Ergebnis Beifall verdient oder ob es gar optimal ist; die Frage hat vielmehr - soweit hier interessiert - zu lauten, ob mit der vorgenommenen Abwägung ‚die objektive Gewichtigkeit eines‘ der betroffenen Belange ‚völlig verfehlt wird‘ (Urteil vom 5. Juli 1974 aaO S 315). Eine solche ‚völlige Verfehlung‘ liegt nicht schon deshalb vor, weil die getroffene Festsetzung in ihrer Wirtschaftlichkeit nicht ohne weiteres aufgeht, oder gar deshalb, weil sich wirtschaftlichere Festsetzungen denken lassen. Es kommt hinzu, daß es an Handhaben fehlt, die Wirtschaftlichkeit einer Nutzung vorausschauend verlässlich zu bestimmen. Zur Wirtschaftlichkeit lassen sich immer nur - mehr oder weniger gesicherte, mehr oder weniger überzeugende - Prognosen stellen. Die Erfahrung lehrt, daß gerade auch die Wirt-

schaftlichkeit von Grundstücksnutzungen Schwankungen unterworfen ist. Was sich einer Zeit als wirtschaftlich aufdrängt, kann in einer anderen Zeit evident unwirtschaftlich (geworden) sein. Die sich daraus ergebenden Risiken sind im Grundsatz Lasten des Eigentums und nicht Lasten der Bauleitplanung. Sie vom Eigentum auf die Bauleitplanung zu verlagern, hieße, die Bauleitplanung in erster Linie auf das Ziel der Wirtschaftlichkeit, nicht aber, wie es das Gesetz tut, auf ‚die städtebauliche Entwicklung und Ordnung‘ zu verpflichten (§ 1 Abs 3 BBauG 1976). Aus alledem ergibt sich, daß Zweifel, die im Zeitpunkt der (abschließenden) Bekanntmachung des Bebauungsplans an der Wirtschaftlichkeit einer festgesetzten Nutzung bestehen, nur dann gegen das Inkrafttreten des Planes durchschlagen, wenn (und soweit) nach Lage der Dinge eine Rentabilität der Nutzung auf Dauer nicht erwartet werden kann.

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

- 35 Nach „Lage der Dinge“ konnte eine Rentabilität der Nutzung des Flurstücks Nr. F1... der Gemarkung N..... für ein „Sondergebiet Hotel“ auf Dauer nicht erwartet werden.
- 36 Dies steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Normenkontrollsenats fest. Das vom Gutachter auf Ersuchen des Senats schriftlich ergänzend erläuterte Sachverständigengutachten vom 21. Mai 2013 kommt bei der Beantwortung der Beweisfragen 1 und 2 des Beweisbeschlusses zu dem eindeutigen und überzeugend begründeten Ergebnis, dass ein rentabler Hotelbetrieb nach der Sach- und Rechtslage zum 25. Juni 2008 (Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan, § 214 Abs. 3 BauGB) auf dem vorgenannten Grundstück selbst nach wesentlichen Änderungen am Gebäudebestand und Nutzungskonzept auf Dauer nicht erwartet werden konnte.
- 37 Ausgehend von den auf Seite 8 ff. des schriftlichen Gutachtens dargelegten Begriffsbestimmungen u. a. zur „Betriebsart Hotel“, zum „rentablen“ Betrieb, zum möglichen Beurteilungszeitraum für die Rentabilität eines Hotels als sog. Spezialimmobilie, zur Nutzungsdauer, zur Wertbestimmung und zum Kapitalisierungszinssatz hat der Sach-

verständige die Wirtschaftlichkeit eines Hotelbetriebs anhand der Standortbedingungen des Makrostandorts der Region „Sächsisches Burgen- und Heidefeld“ (Im Folgenden: Region), des in wenigen Kilometern Entfernung vom Hotelgrundstück in südöstlicher Richtung gelegenen Mittelzentrums W..... sowie des Mikrostandorts T..... untersucht. Danach zeichnen sich die Standorte W..... und T..... durch eine geringere Attraktivität für potenzielle Hotelgäste aus als andere Standorte der Region, in der die Übernachtungszahlen zwischen 2007 und 2009 rückläufig waren und in der die Bettenauslastung der Hotellerie nach - näher bezeichneten - Fachpublikationen des Ostdeutschen Sparkassenverbands (OSV) und ergänzender Einschätzung des Sachverständigen unter 22,0 % (2007), unter 24,0 % (2008) und 23,3 % (2009) betrug.

- 38 Bei seiner Begutachtung hat der Sachverständige Auswertungen des OSV zur Wettbewerbssituation im Gastgewerbe zugrunde gelegt, die auf langjährig periodisch durchgeführten Erhebungen beruhen. Für die weitaus überwiegende Zahl der sog. „touristischen Wetterstationen“ (also Freizeit- und Kultureinrichtungen, Unterhaltungsangebote und sonstige Angebote, die Touristen in Anspruch nehmen, s. Gutachten S. 23) waren im Osten Deutschlands zwischen 2004 und 2010 deutliche Besucherrückgänge zu verzeichnen. Die Auswertung des OSV basiert auf Erhebungen des renommierten dwif e.V. (Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e. V. an der Universität München), das sich bereits seit mehreren Jahrzehnten mit Fragen des Fremdenverkehrs in Deutschland befasst. Die für den Hotelbetrieb am Mikrostandort T..... festgestellten nachteiligen Umstände wurden von der Antragsgegnerin im Normenkontrollverfahren nicht bestritten. Sie entsprechen in wesentlichen Teilen sowohl den Ausführungen im Schreiben ihres Bürgermeisters vom 11. Oktober 2006, in dem das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung des Hotelgebäudes unter Hinweis auf Lärmbelastungen von umliegenden Gebäuden und von der stark befahrenen Durchgangsstraße hingewiesen wurde, als auch dem Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2003, das im Zwangsversteigerungsverfahren vom Amtsgericht L..... eingeholt wurde. Hinsichtlich der nachteiligen Standortbedingungen für einen Hotelbetrieb im Plangebiet und der rückläufigen Entwicklung im Hotelgewerbe der Region bestehen danach an der Aussagekraft des Sachverständigengutachtens keine Zweifel.

- 39 Entsprechendes gilt für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gutachtens, für die der im Gaststättenbereich gebräuchliche Maßstab eines „durchschnittlich talentierten Betreibers“ (Gutachten S. 13) zugrunde gelegt und unter Berücksichtigung einer Bettenauslastung von 21,5 % (Abschlag von 2 % zum Durchschnitt der Region wegen eines „leicht benachteiligten Mikrostandorts“, Gutachten S. 25) mit leicht steigender Tendenz (Gutachten a. a. O.) in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingestellt wurde. Dass für die Prognoseberechnung kein konkretes Vergleichsobjekt benannt, sondern eine anhand von „Umsatzgrößen“ ermittelte Vergleichsgruppe (hier: Umsatz zwischen 250.000 und 499.000 €, S. 1 des Sachverständigenschreibens vom 12. August 2013) nach einer Publikation des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands (DeHoGa) aus dem Jahr 2006 herangezogen wurde, hat der Sachverständige auf die schriftliche Nachfrage des Senats nachvollziehbar damit erklärt, dass die „Durchschnittsgruppe“ die Branchenlage unmittelbar vergleichbarer Unternehmen widerspiegele und der DeHoGa eine sog. Benchmarkgruppe ergänzend berücksichtigt habe. Eingestellt wurde auch, dass sich an freiwilligen Erhebungen der DeHoGa überproportional viele erfolgreiche Unternehmen beteiligten, was insbesondere die „Benchmark-Ergebnisse entsprechend ambitioniert erscheinen“ lasse; dies entspreche auch den Erkenntnissen des Sachverständigen in seiner Zeit als Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung von Hotelkonzernen in Deutschland. Diese schriftliche Erläuterung des Gutachtens hat die Antragsgegnerin auch mit ihrem ergänzenden Vorbringen in der letzten mündlichen Verhandlung nicht substantiiert in Zweifel gezogen. Nach Überzeugung des Senats ist es bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der hier im Streit stehenden Hotelnutzung nicht etwa - wie es die Antragsgegnerin sinngemäß vorträgt - geboten, einen bestimmten Beherbergungsbetrieb in vergleichbarer Lage zu ermitteln, um dessen Kostenstruktur anhand von Umsatzzahlen (oder anderer Kennzahlen) überprüfen zu können. Vergleichsobjekte, wie sie etwa bei der Bestimmung einer ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnräume vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage herangezogen werden (so etwa BGH, Urt. v. 3. Juli 2013, NJW 2013, 2963 f.) stehen bei sog. Spezialimmobilien wie Hotels regelmäßig nicht zur Verfügung.
- 40 Nachdem der Sachverständige die für die Begutachtung verwendeten Quellen näher bezeichnet und die von der Antragsgegnerin schriftsätzlich pauschal bezweifelte Kostenstruktur im Hotelgewerbe (Anfall von „Warenkosten“ in einem Beherbergungsbetrieb, vgl. Schriftsatz v. 10. Juli 2013, S. 2) auf Seite 6 f. seines Schreibens vom

12. August 2013 ergänzend erläutert und dazu u. a. ausgeführt hat, dass der bei Beherbergungsbetrieben gebräuchliche Einsatz vorgefertigter Waren („Convenience Food“) den Personalbedarf („Planstellen“) in gewerblich genutzten Küchen erheblich verringere, wobei der für Rentabilitätsberechnungen einzustellende „Warenverbrauch“ durch Hotelgäste auch unverbrauchte, aber in einem Beherbergungsbetrieb aus hygienischen oder anderen Gründen nicht mehr verwendbare Waren (wie etwa Teile eines Frühstücksbuffets) umfasse, hat der Senat auch keinen Zweifel an den Berechnungen des Gutachters zu den Betriebsergebnissen für die Jahre 2008 bis 2010 (Gutachten S. 27 f.). Insbesondere kann unter Berücksichtigung der schriftlichen Ergänzungen keine Rede davon sein, dass der Gutachter seinen Berechnungen lediglich eigene Erfahrungswerte zugrunde gelegt habe, die sich jeglicher Nachprüfung entzögen; dies gilt auch für das Verhältnis von fixen bzw. „unausweichlichen“ Kosten und anderen Kosten des Hotelbetriebs.

- 41 Entsprechend den Beweisfragen 1 und 2 des Senatsbeschlusses vom 9. Oktober 2012 beschränkt sich das Gutachten auch nicht auf eine Untersuchung der Wirtschaftlichkeit des im maßgeblichen Beurteilungszeitraum vorhandenen Hotelbetriebs, in dem für betriebliche Abläufe sinnvoll gestalteten (Gutachten S. 29) Gebäude, sondern es bezieht ausdrücklich die Möglichkeit wesentlicher Änderungen am Gebäudebestand und am Nutzungskonzept ein, wie es die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen.
- 42 Für die Ermittlung der rechnerischen Betriebsergebnisse des Hotels in den Jahren 2008 bis 2010, die auf Seite 27 des Gutachtens tabellarisch dargestellt sind, hat der Sachverständige Kapitalkosten in Höhe von lediglich 300.000 € angesetzt (Gutachten S. 28 Mitte), sich also weder an den geschätzten Herstellungskosten des Gebäudes (2.650.000 €, s. Gutachten S. 36) noch am Verkehrswert des Hotelgrundstücks orientiert, den das Gutachten des Amtsgerichts L..... zum Stichtag 6. Dezember 2002 mit 815.000 € ermittelt hatte. Ein positives Betriebsergebnis für die Jahre 2008 bis 2010 lässt sich nach nachvollziehbar dargelegten Berechnungen des Gutachtens nur dann feststellen, wenn Abschreibungen und Kapitalkosten insgesamt unberücksichtigt bleiben (so das „Betriebsergebnis I [vor Afa/Kapitalkosten]“). Unter Berücksichtigung von Erwerbskosten in Höhe von 300.000 €, von denen ein Teil branchenüblich fremdfinanziert wird, ergibt sich ein gemitteltes negatives „Betriebsergebnis IIa (nach Afa/Zinsaufwand Fremdkapital)“ von 12.000 € im Jahr. Das „Betriebsergebnis IIb

(nach AfA/Kapitalkosten)“, bei dem ein sog. Liegenschaftszins in Höhe von 8 % unter Hinweis auf einschlägige Erhebungen eines Wirtschaftsprüfungsunternehmens eingestellt wurde (Gutachten S. 16, 28), beträgt im Mittel sogar - 19.000 € im Jahr.

43 Ob ein Zinssatz in Höhe von 8 % zur Berechnung der Kapitalkosten für das „Betriebsergebnis IIb“ - im Rahmen einer bauplanungsrechtlichen „Zumutbarkeitsprüfung“ nach den vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 29. September 1978 (a. a. O.) entwickelten Maßstäben - als angemessen anzusehen ist, mag dahinstehen. Schon das dauerhaft negative „Betriebsergebnis IIa“ von gemittelt 12.000 € im Jahr schließt nach Überzeugung des Senats die Annahme aus, das Hotel im Plangebiet lasse sich rentabel betreiben. Anders als bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung im denkmalschutzrechtlichen Verfahren zur Erteilung einer Abrissgenehmigung (vgl. dazu Senatsurt. v. 10. Juni 2010, SächsVBl. 2011, 29, 32 mit Anmerkung Martin; Hönes, BauR 2013, 1055, 1061 f.) ist es für die Beurteilung der (Un-)Wirtschaftlichkeit der bauplanerisch - nach den Umständen des Falles eindeutig - auf eine gewerbliche Grundstücksnutzung abzielende Festsetzung nicht geboten, Erwerbskosten des Grundeigentümers auch nur teilweise aus den Rentabilitätsberechnungen auszuklammern. Dass sich die Rentabilität einer Hotelnutzung ohnehin nicht unabhängig vom Anschaffungspreis (bzw. den Erwerbskosten) dieser „Sonderimmobilie“ beurteilen lässt, hat der Sachverständige zu der entsprechenden Frage 4 des Beweisbeschlusses überzeugend dargelegt; die Richtigkeit der gutachterlichen Ausführungen zu dieser Beweisfrage wird von den Beteiligten nicht bezweifelt.

44 Nach dem Sachverständigengutachten ist der Senat darüber hinaus auch davon überzeugt, dass eine Wirtschaftlichkeit der Hotelnutzung „auf Dauer“ nicht erwartet werden kann. Der dafür in den Blick zu nehmende Zeitraum wird im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. September 1978 (a. a. O.) nicht näher umschrieben. Nach Auffassung des erkennenden Senats bedarf die Bestimmung des im Einzelfall maßgeblichen Prognosezeitraums einer tatgerichtlichen Konkretisierung, wie sie bei vergleichbaren prognostischen Fragestellungen des Bauplanungsrechts anerkannt ist (etwa bei „schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“ i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB, vgl. Gatz, DVBl. 2013, 1304, 1309 m. w. N.). Ausgehend davon legt der Senat hier einen Zeitraum von zehn Jahren zugrunde. In Beantwortung der Beweisfragen, ob sich die Wirtschaftlichkeit einer Hotelnutzung für einen Zeitraum von

bis zu zehn Jahren (Frage 3a) oder auch für einen Zeitraum von bis zu 50 Jahren (Frage 3b) beurteilen lässt, führt das Gutachten mit überzeugender Begründung aus, dass ein „Planungshorizont über 50 Jahre ... völlig ausgeschlossen“ ist, weil für einen derart langen Zeitraum keine zuverlässige Schätzung der Ertragsaussichten erfolgen kann (Gutachten S. 35). Für einen Zeitraum von zehn Jahren kann dagegen „in Anlehnung an die geübte Praxis bei der Unternehmensbewertung“ eine die Trendentwicklungen berücksichtigende Fortschreibung der Planzahlen einer sog. Detailplanung (Zeitraum: drei bis fünf Jahre) erfolgen (Gutachten S. 34), wie sie für die Beantwortung der Beweisfragen 1 und 2 erstellt wurde.

- 45 Dies wurde auch von der Antragsgegnerin nicht bezweifelt. Ihr in der mündlichen Verhandlung erhobener - grundlegender - Einwand gegen die Berücksichtigung des Sachverständigengutachtens, die erst nachträglich im Normenkontrollverfahren gewonnenen Erkenntnisse zur dauerhaften Unwirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs könnten die sorgfältige Abwägungsentscheidung des Gemeinderats nicht „rückwirkend“ entwerten, verkennt, dass die dauerhafte Unwirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs im Verfahren zur angegriffenen Planänderung durch den Rechtsvorgänger der Antragstellerin von Anfang an geltend gemacht worden war. Die Antragsgegnerin hat diese Einwendung ausweislich des Abwägungsprotokolls vom 25. Juni 2008 in ihre planerische Abwägung eingestellt, wobei sie - ohne ergänzende Sachverhaltsermittlungen - davon ausgegangen ist, dass die Insolvenz des früheren Eigentümers bzw. Betreibers auf eine „schlechte Führung des Hotels“ (Abwägungsprotokoll S. 32) zurückzuführen sei. Diese Annahme des Gemeinderats der Antragsgegnerin wird durch das eingeholte Sachverständigengutachten ebenso widerlegt wie die dem aufgehobenen Normenkontrollurteil des erkennenden Senats vom 20. April 2011 - 1 C 31/08 - zugrundeliegende Annahme, die niedrigen Erwerbskosten für das im Jahr 2007 beim Amtsgericht L..... ersteigerte Hotelgrundstück hätten ohne weiteres eine dauerhaft wirtschaftliche Nutzung ermöglicht. Die von der Antragsgegnerin sinngemäß aufgeworfene Frage, ob sich die Fehlerhaftigkeit eines Abwägungsergebnisses auch aus Umständen ergeben kann, die im Verfahren der Bauleitplanung weder angesprochen wurden, noch für die Gemeinde erkennbar waren, ist damit für die Beurteilung der hier zur Überprüfung gestellten Planänderung rechtlich unerheblich.

46 Die Rechtswidrigkeit des Abwägungsergebnisses wegen der dauerhaften Unwirtschaftlichkeit der festgesetzten Hotelnutzung ist ein beachtlicher Mangel im Sinne der Planerhaltungsvorschriften (§§ 214 f. BauGB) und führt zur Unwirksamkeit der hier angegriffenen Planänderung. Die Wirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans, den der Senat nicht zu überprüfen hatte, bleibt vom vorliegenden Normenkontrollurteil unberührt (vgl. BVerwG, Urt. v. 10. August 1990, BVerwGE 85, 289, Leitsatz 1).

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

48 Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor. Die von der Antragsgegnerin aufgeworfenen Rechtsfragen im Zusammenhang mit der fortbestehenden Zulässigkeit eines Normenkontrollantrags trotz erfolgter Grundstücksveräußerung hält der erkennende Senat durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschl. v. 1. August 2001 a. a. O.) für abschließend geklärt. Entgegen den Ausführungen der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung liegt auch keine Divergenz i. S. v. § 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO vor, weil der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, von dessen Rechtsprechung (NK-Urt. v. 16. April 2008 a. a. O.) der erkennende Senat abweicht, nicht zu den Divergenzgerichten i. S. der vorgenannten Norm gehört.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, 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 Gemeinsa-

men 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

Dr. Pastor

Kober

Dr. Tolkmitt

Dr. Henke

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Oberverwaltungsgericht

Schika

Justizobersekretärin