

Az.: 1 C 5/14

beglaubigte
Abschrift



Verkündet am 27.07.2017

gez.:
Schubert
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Normenkontrollsache

1. der
vertreten durch den Geschäftsführer

2. des Herrn

prozessbevollmächtigt:

- Antragsteller -

gegen

die Große Kreisstadt Radebeul
vertreten durch den Oberbürgermeister
Pestalozzistraße 6, 01445 Radebeul

- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 57 „Friedensburg“ der Stadt Radebeul vom 21.12.2011

hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann, die Richter am Obergericht Heinlein und Tischer sowie die Richterin am Obergericht Dr. Henke aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 27. Juli 2017

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Friedensburg“ der Antragsgegnerin vom 21. Dezember 2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2014 ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Antragsteller wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. 57 „Friedensburg“ der Antragsgegnerin vom 21. Dezember 2011, der in einem ergänzenden Verfahren zuletzt am 14. Februar 2014 neu ausgefertigt und im „Radebeuler Amtsblatt“ (nachfolgend: Amtsblatt) vom 1. März 2014 bekanntgemacht wurde, insbesondere mit der Begründung, die Festsetzung eines Sondergebiets „Gastronomie“ sei rechtswidrig.
- 2 Das in einer Ortsrandlage ohne unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr am Ende einer Stichstraße gelegene Plangebiet besteht aus dem Flurstück Nr. F1.... der Gemarkung K..... (O.... B...straße S1, R.....), dessen Gesamtfläche von 7.952 m² sowohl im Denkmalschutzgebiet (§ 21 SächsDSchG) „Historische Weinberglandschaft Radebeul“ als auch im übergeleiteten Landschaftsschutzgebiet „Lößnitz“ (etwa 586 ha) liegt, das im Jahr 1974 beschlossen

wurde. Teile des Landschaftsschutzgebiets außerhalb des Plangebiets gehören zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Lößnitzgrund und Lößnitzhänge“.

- 3 Das seit etwa 1871 mit der „Friedensburg“, einem mehrgeschossigen, neogotischen Gebäudeensemble, bebaute Grundstück liegt an der Hangkante oberhalb der Radebeuler Weinberge. Das burgähnlich gestaltete Gebäudeensemble wurde als Berggasthaus errichtet und in der Folgezeit u. a. zum Betrieb einer Ausflugsgaststätte sowie als Schulungs- und Ferienobjekt volkseigener Betriebe genutzt. Die im Anschluss an eine Privatisierung der damaligen Treuhandanstalt nach 1990 zunächst fortgeführte Gaststättennutzung wurde später eingestellt. Einzelheiten zur früheren Nutzung der unter Denkmalschutz (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG) stehenden „Friedensburg“, die zeitweilig leer stand, sind zwischen den Beteiligten streitig. Entsprechendes gilt für die Nutzungsverhältnisse an Verkehrsflächen im Plangebiet.

- 4 Der Antragsteller zu 2 erwarb das Grundstück im Jahr 2003 nach dem Tod des Voreigentümers und wurde im Juli 2004 als (Allein-)Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Auf seinen Bauantrag vom Juni 2004 erteilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller zu 2 nach einer Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde mit Bescheid vom 2. März 2005 eine Baugenehmigung für die „Sanierung der Friedensburg“ im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 63 SächsBO). Genehmigt wurde eine Nutzung für „Gastronomie (60 Plätze) u. Wohnnutzung (1 WE) sowie Beherbergung“ unter der Bedingung, dass mit den Bau- und Umgestaltungsarbeiten im Umfeld der vorhandenen Gebäude erst nach Erteilung einer Befreiung von den Regelungen des übergeleiteten Landschaftsschutzgebiets (§ 64 Abs. 4 SächsNatSchG) begonnen werden dürfe. Am 22. April 2008 erließ die Antragsgegnerin einen „1. Nachtrag“ zur Baugenehmigung für die Änderung der Raumaufteilung, die Verkleinerung des nördlichen Anbaus, die Nutzung des gesamten Obergeschosses als Betriebswohnung und die Verringerung der Anzahl der Sitzplätze im Gaststättenbereich auf 24.

- 5 Nach aufwändigen Umbauarbeiten verkaufte der in finanzielle Schwierigkeiten geratene Antragsteller zu 2 das mit Grundschulden belastete Grundstück „mit einer zu Wohnzwecken ausgebauten ehemaligen Burganlage“ (§ 1 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrags vom 16. März 2011) an die „O.... B...straße S1 GbR“ mit Sitz in B.....

Zugunsten dieser aus den Gesellschaftern A.... C..... und O.... K..... bestehenden Gesellschaft wurde im Mai 2011 eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

- 6 Im Jahr 2011 wurde beim Amtsgericht Dresden ein Zwangsversteigerungsverfahren (528 K 35/11) über das Flurstück F1.... der Gemarkung K..... eingeleitet. In dem dazu vom Amtsgericht eingeholten Gutachten vom 3. August 2011 wurde dessen Verkehrswert (§ 194 BauGB) bei einer zulässigen Wohnnutzung der „Friedensburg“ mit 2,35 Mio. € und bei einer gastronomischen Nutzung (einschließlich Beherbergung und Nutzung der Betriebswohnung) mit 0,5 Mio. € angegeben. Das Anwesen liege in einer für Wohnnutzung „stark bevorzugten“ Hanglage; für eine gastronomische Nutzung gebe es Lagedefizite. Zusätzlich holte das Amtsgericht ein Gutachten des - im anhängigen Normenkontrollverfahren später auch vom erkennenden Senat mit einer Begutachtung beauftragten - Betriebsberaters A..... V....., C..... - zur „Umsatz- und Ertragsprognose“ sowie zur „Darstellung des Pacht- und Mietanteils eines Gastronomiebetriebs“ in der „Friedensburg“ ein, das unter dem 20. Juli 2011 erstellt wurde.
- 7 Im ersten Versteigerungstermin vom 9. September 2014 erteilte das Amtsgericht Dresden - Vollstreckungsgericht - den Zuschlag für das Grundstück, dessen Wert nach § 74a Abs. 5 ZVG zuvor auf 1,4 Mio. € festgesetzt worden war, Herrn K..... auf dessen Bargebot von 2 Mio. €. Wegen der weiteren Einzelheiten (insbesondere zu angemeldeten Ansprüchen) wird auf die Kopie des Sitzungsprotokolls des Amtsgerichts Dresden vom 9. September verwiesen (als Anlage Ag 25 von der Antragsgegnerin vorgelegt mit Schriftsatz v. 26. Februar 2015, Gerichtsakte Band IV, S. 731 ff.). Zuvor hatte es das Verwaltungsgericht Dresden dem Oberbürgermeister der Antragsgegnerin durch eine einstweilige Anordnung in Rahmen eines kommunalrechtlichen Eilverfahrens untersagt, bei der Versteigerung mitzubieten.
- 8 Nach Abschluss von Streitigkeiten gegen den Teilungsplan wurde Herr K..... am 30. Dezember 2016 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen; am selben Tag wurde u. a. die zugunsten der „O.... B...straße S1 GbR“ eingetragene Auflassungsvormerkung gelöscht.

- 9 Eine im Jahr 2012 erhobene Klage des Antragstellers zu 2 gegen die bauaufsichtliche Untersagung einer reinen Wohnnutzung der „Friedensburg“ durch die Antragsgegnerin wies das Verwaltungsgericht Dresden durch rechtskräftiges Urteil vom 12. Juni 2014 - 4 K 1192/12 - (nachfolgend Senatsbeschl. v. 9. Dezember 2014 - 1 A 399/14 -) mit der Begründung ab, eine solche Wohnnutzung sei nicht von einer Baugenehmigung gedeckt und selbst dann nicht offensichtlich genehmigungsfähig, wenn im Falle einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans von einer Innenbereichslage der am Rande einer Wohnbebauung gelegenen „Friedensburg“ auszugehen sei. Eine Klage der „A. F..... GbR“ bestehend aus den Gesellschaftern O..... K..... und A.... C..... auf Genehmigung einer Wohnnutzung der „Friedensburg“ wies das Verwaltungsgericht Dresden durch ebenfalls rechtskräftig gewordenes Urteil vom selben Tag - 4 K 1151/12 - (nachfolgend Senatsbeschl. v. 27. Februar 2015 - 1 A 398/14 -) mit der Begründung ab, für dieses Klageverfahren fehle das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, weil ein inhaltsgleicher Bauantrag bereits bestandskräftig abgelehnt worden sei.
- 10 Bereits am 15. Oktober 2003 hatte der Stadtrat der Antragsgegnerin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Friedensburg“ mit dem Ziel der „Erhaltung der gastronomischen Nutzung im Gebäude“ und der „Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit von Gebäude und Grundstück“ beschlossen (so die Formulierung in der Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses auf S. 8 des Amtsblatts 12/2003).
- 11 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) wies u. a. das damalige Staatliche Umweltfachamt Radebeul mit Schreiben vom 22. Dezember 2004 auf die Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet, die fortbestehende Verbindlichkeit des Landschaftspflegeplans nach dem Beschluss des damaligen Rats des Bezirks vom 7. Dezember 1978 sowie die Erforderlichkeit des Nachweises hin, dass der besondere Schutzzweck und die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes dem Vorhaben nicht entgegenstünden. Nur in diesem Falle könne von einem naturschutzrechtlichen Befreiungs- oder Ausgliederungsverfahren abgesehen werden.
- 12 Der Stadtentwicklungsausschuss der Antragsgegnerin billigte mit Beschluss vom 15. November 2005 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2.

November 2005 und stellte fest, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehe. Der Planentwurf enthielt insbesondere die Festsetzung eines Sondergebiets Gastronomie, in dem „alle übrigen Nutzungen, auch Wohnen“ - mit Ausnahme einer Betriebswohnung - für die „Friedensburg“ ausgeschlossen werden.

- 13 Die zugleich beschlossene öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Planzeichnung, Textteil und Begründung) erfolgte im Zeitraum vom 12. Dezember 2005 bis zum 12. Januar 2006; die entsprechende Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 12/2005 (dort S. 12). Der Textteil des Planentwurfs enthält unter Nr. 3.10 Landschaftsschutz eine „Eingriffsbilanzierung“ zu vorhandenen Biotopen, Biotopwerten und betroffenen Flächen. Nach der Begründung des Planentwurfs soll das Plangebiet Teil des Landschaftsschutzgebiets bleiben; ein Eingriff in Natur und Landschaft sei nicht zu erwarten.
- 14 Während der Offenlegung äußerte sich der Antragsteller zu 2 durch Anwaltsschreiben vom 11. Januar 2006. Er machte geltend, die Festsetzung eines Sondergebiets Gastronomie sei von § 11 BauNVO nicht gedeckt. Die Überplanung eines einzelnen bereits bebauten privaten Grundstücks sei nicht erforderlich. Es handele sich um eine unzulässige Verhinderungsplanung, die das Eigentumsrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) durch die Festsetzung einer einzigen zulässigen Nutzungsart in unverhältnismäßiger Weise beschränke. Für den Eigentümer werde das Grundstück dadurch praktisch wertlos. Eine Gastronomie könne schon „rein tatsächlich“ nicht betrieben werden. Rechtswidrig sei auch die Festsetzung öffentlicher Nutzungen (u. a. der Wendeplatz und öffentliche Wegflächen). Einzelne Festsetzungen seien zu unbestimmt. Die Vereinbarkeit der vorgesehenen Nutzungsarten mit dem Landschaftsschutzgebiet sei unzureichend geklärt. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sei vorzugswürdig.
- 15 Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stimmte die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Meißen dem Planentwurf durch Schreiben vom 13. Februar 2006 mit mehreren „Maßgaben“ zu. Aufgrund der im Baugenehmigungsverfahren zwischenzeitlich erteilten Befreiung (§ 53 Abs. 1 SächsNatSchG) könne auf eine Ausgliederung aus dem übergeleiteten Landschaftsschutzgebiet verzichtet werden. Das Plangebiet bleibe Teil des Landschaftsschutzgebiets; die entsprechenden

„Maßgaben“ bzw. Nebenbestimmungen seien in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

- 16 In seiner Sitzung vom 19. April 2006 fasste der Stadtrat einen „Abwägungs- und Satzungsbeschluss“ zum Bebauungsplan auf der Grundlage einer fünfseitigen Abwägungsvorlage. Eine Ausfertigung des anschließend bekannt gemachten Bebauungsplans erfolgte nicht.
- 17 Der im Jahr 2008 gestellte - erste - Normenkontrollantrag des hiesigen Antragstellers zu 2 wurde nach einem schriftlichen Hinweis des Senats auf den Ausfertigungsmangel (§ 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO) sowie auf materiell-rechtliche Mängel einzelner Festsetzungen übereinstimmend für erledigt erklärt. Das Verfahren wurde durch Senatsbeschluss vom 19. Januar 2011 - 1 C 16/08 - eingestellt. Eine förmliche Aufhebung des Bebauungsplans durch die Antragsgegnerin erfolgte nicht.
- 18 In der Folgezeit überarbeitete die Antragsgegnerin den Bebauungsplan ohne vorangegangene Beschlussfassung ihres Stadtrats; ein Verfahrensvermerk zu der dafür gewählten Verfahrensart befindet sich nicht bei den Akten. Der überarbeitete Planentwurf vom 21. März 2011 (bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung) wurde nach einem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 5. April 2011 im Zeitraum vom 2. Mai 2011 bis zum 10. Juni 2011 öffentlich ausgelegt. Die entsprechende Bekanntmachung auf Seite 13 des Amtsblatts vom 1. Mai 2011 enthielt weder einen Hinweis auf den Ausschluss verfristeter Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB noch auf umweltbezogene Informationen.
- 19 Mit einem am 10. Juni 2011 bei der Antragsgegnerin eingegangenen Anwaltsschreiben wandten sich die Antragsteller gegen den ausgelegten Entwurf. Nach wie vor liege eine unzulässige Negativplanung vor, die mit ihrer willkürlichen Eigentumsbeschränkung sowohl gegen § 1 Abs. 3 BauGB als auch gegen § 1 Abs. 7 BauGB verstoße. Eine sinnvolle gastronomische Nutzung der „Friedensburg“ scheide lagebedingt bzw. aus tatsächlichen Gründen aus; es handele sich um eine „privilegierte Wohngegend“. Die vorgesehenen Festsetzungen hätten eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks zur Folge.

- 20 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB), die mit dem Hinweis erfolgte, dass der im Jahr 2006 beschlossene Bebauungsplan „auf Grund neuer planerischer Erkenntnisse“ geändert werden solle, äußerte sich die Polizeidirektion O..... E.....- O..... mit Schreiben vom 6. September 2011. Aus „verkehrstechnischer und -organisatorischer Sicht“ bestünden „keine Sicherheitsbedenken“ gegen den Bebauungsplan. Es sei „ein Parkplatzkonzept zu erstellen (Pkw, Busse)“ und die Rettungswege für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, der Rettungsdienste und der Polizei seien mit baulichen bzw. verkehrsrechtlichen Mitteln freizuhalten.
- 21 In seiner Sitzung vom 21. Dezember 2011 traf der Stadtrat der Antragsgegnerin eine Abwägungsentscheidung auf der Grundlage einer zehnsseitigen Vorlage und beschloss anschließend einstimmig den Bebauungsplan Nr. 57 „Friedensburg“ bestehend aus „Teil A - Rechtsplan“ (= zeichnerische Festsetzungen) und „Teil B - Textliche Festsetzungen und Begründung“. Festgesetzt wurde ein Sondergebiet (SO) „Gastronomie“ mit Baulinien (rote Umrandung) und Baugrenzen (blaue Umrandung). Weitere Festsetzungen betreffen die Zahl der Vollgeschosse für einen Ersatzbau innerhalb der Baugrenzen. Darüber hinaus wurden „öffentliche bzw. öffentlich gewidmete Verkehrsflächen“, private Verkehrsflächen, private Grünflächen und Waldflächen festgesetzt.
- 22 Die textlichen Festsetzungen lauten u. a. wie folgt:

„1.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Bestehende Waldflächen bleiben unberührt und werden als Waldflächen festgesetzt.

...

1.3. öffentliche Verkehrsflächen

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

beinhaltet die Befahrung zu Bewirtschaftungszwecken und die allgemeine Benutzung als Wanderweg.

1.4. Garagen und Stellplätze

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

- 23 Der letzte Satz der textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.4 („Ein entsprechendes Parkplatzkonzept ist im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen.“) wurde nach der Auslegung im Anschluss an die Behördenbeteiligung in den am 21. Dezember 2011 beschlossenen Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

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

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

- 25 Die nicht vom Oberbürgermeister, sondern vom Ersten Bürgermeister ausgefertigte Satzung wurde im Amtsblatt vom 1. März 2012 (S. 12) bekannt gemacht. Nach Anhängigkeit des Normenkontrollverfahrens 1 C 11/12 der Antragsteller wurde die

Satzung in einem ergänzenden Verfahren vom Oberbürgermeister ausgefertigt und im Amtsblatt vom 8. Juli 2013 erneut bekanntgemacht. Durch rechtskräftiges Normenkontrollurteil vom 11. Juli 2013 - 1 C 11/12 - (abgedruckt u. a. SächsVBl. 2014, 173; nachfolgend BVerwG, Beschl. v. 26. Februar 2014 - 4 BN 7.14 -, juris) erklärte der erkennende Senat den Bebauungsplan Nr. 57 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2013 wegen eines erneuten Ausfertigungsmangels für unwirksam.

- 26 Der am 14. Februar 2014 nochmals vom Oberbürgermeister der Antragsgegnerin ausgefertigte, inhaltlich unveränderte Bebauungsplan wurde im Amtsblatt vom 1. März 2014 bekannt gemacht und rückwirkend zum 1. März 2012 in Kraft gesetzt.
- 27 Die Antragsteller haben am 4. April 2014 den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt. Sie halten den Bebauungsplan auch in seiner letzten Fassung für sowohl formell als auch materiell rechtswidrig und unwirksam.
- 28 Entgegen den Ausführungen der Antragsgegnerin seien die Anträge beider Antragsteller trotz der zwischenzeitlich erfolgten Zwangsversteigerung des überplanten Grundstücks und trotz der klageabweisenden rechtskräftigen Urteile des Verwaltungsgerichts Dresden in den Verfahren 4 K 1151/12 und 4 K 1192/12 und auch im Zeitpunkt des letzten Termins zur mündlichen Verhandlung zulässig. Als ursprünglicher Grundstückseigentümer, der eine mögliche Verletzung seines Eigentumsrechts i. S. v. Art. 14 Abs. 1 GG durch den Bebauungsplan unabhängig von der Nutzungsuntersagung geltend machen könne, führe der Antragsteller zu 2 das von ihm zulässig eingeleitete Normenkontrollverfahren im Wege der Prozessstandschaft für den jetzigen Grundstückseigentümer (Herrn K....., Mitgesellschafter der Antragstellerin zu 1) mit dessen Einverständnis fort. Die von der Antragsgegnerin erhobene Rüge nach § 265 Abs. 3 ZPO gehe ins Leere, weil eine Rechtskrafterstreckung auf den neuen Grundstückseigentümer über § 121 Nr. 1 VwGO erfolge. Im Übrigen seien die Vorschriften der Zivilprozessordnung nach § 173 Satz 1 VwGO nur entsprechend heranzuziehen.
- 29 Zu Gunsten der Antragstellerin zu 1 sei bei Einleitung des Normenkontrollverfahrens eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen gewesen; auch sie könne das

Verfahren in zulässiger Weise fortführen. Die Antragstellerin zu 1 sei mit der „A. F..... GbR“ sowie der „O.... B...straße S1 GbR“ identisch, wie es der Mitgesellschafter K..... im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 27. Februar 2015 auf Nachfrage des Senats bestätigt habe. Belegt werde dies durch die notariell beurkundeten eidesstattlichen Versicherungen der einzigen Gesellschafter K..... und C..... vom 11. März 2015 und 17. März 2015. Beide Gesellschafter seien zu je 50% an der Gesellschaft beteiligt. Einen schriftlichen Gesellschaftervertrag gebe es nicht, ebenso wenig eine „konkrete Namensgebung“. Wie es im Laufe der Zeit zu den „versehentlich unterschiedlichen“ Bezeichnungen gekommen sei, könne im Nachgang nicht mehr festgestellt werden. Die Gesellschaft habe dem Antragsteller zu 2 im Jahr 2011 ein Darlehen über 300.000 € gewährt; als Sicherheit habe er ihnen zwei Briefgrundschulden über jeweils 500.000 € zuzüglich 18 % Zinsen jährlich und weiterer Nebenleistungen abgetreten. Das ausgereichte Darlehen und die Grundschuldbriefe seien das einzige Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft. Die Behauptung der Antragsgegnerin, dass unterschiedliche Gesellschaften über Jahre hinweg systematisch für andere Zwecke eingesetzt worden seien, sei ebenso falsch wie deren Behauptung, das dem Antragsteller zu 2 gewährte Darlehen sei übersichert gewesen. Die Gesellschaft bestehe nach wie vor fort; einen Auflösungsbeschluss gebe es nicht. Herr K..... habe das Grundstück ersteigert, um Rechte der Antragstellerin zu 1 zu sichern, insbesondere Schadensersatzansprüche im Hinblick auf die rechtswidrige Überplanung des Grundstücks. Er sei seit September 2011 Besitzer der „Friedensburg“; schon vor der Versteigerung habe ihm der Antragsteller zu 2 durch eine Nutzungsvereinbarung vom 18. März 2011 den Besitz eingeräumt. Die Antragstellerin zu 1 habe auch Bauanträge zur Nutzungsänderung der „Friedensburg“ gestellt. In den vorangegangenen Normenkontrollverfahren habe die Antragsgegnerin die Antragsbefugnis der Antragstellerin zu 1 nicht gerügt, mit ihrem entsprechenden Vorbringen sei sie nunmehr präkludiert. Mit Blick auf die besonders gelagerten Umstände des Falles sei auch eine gewillkürte Prozessstandschaft in Betracht zu ziehen. Höchst vorsorglich werde ein Parteiwechsel erklärt; Herr K..... solle an Stelle der Antragstellerin zu 1 in den Rechtsstreit eintreten.

- 30 Der insgesamt zulässige Normenkontrollantrag sei begründet, weil der inhaltlich unveränderte Bebauungsplan weiter formell und materiell rechtswidrig geblieben sei.

- 31 Die letzte Auslegung des Planentwurfs sei in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft gewesen. Der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 1. Mai 2011 habe die erforderliche Anstoßwirkung gefehlt. Die ausgelegten Unterlagen seien unzureichend gewesen. Aus der Bekanntmachung sei nur die Lage des Plangebiets, nicht jedoch die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets „Gastronomie“ erkennbar gewesen. Die „nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen Stellungnahmen“ seien nicht ausgelegt worden. Die Wochenfrist für die Auslegungsbekanntmachung sei nicht gewahrt worden, weil die Auslegung bereits am 2. Mai 2011 begonnen habe. Überdies weiche der beschlossene Bebauungsplan vom Auslegungsentwurf ab, weil die textliche Festsetzung Nr. 1.4 auf Anregung der örtlichen Polizeidirektion nachträglich um die - inhaltlich auch zu unbestimmt gefasste - Verpflichtung zur Vorlage eines Parkplatzkonzepts ergänzt worden sei. Im Übrigen sei nicht erkennbar, welcher Verfahrensart sich die Antragsgegnerin zur Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans bedient habe. Die Antragsgegnerin habe es unter Verletzung von § 2 Abs. 3 BauGB versäumt, die mit einem Gaststättenbetrieb verbundenen Geräuschemissionsbelastung der Umgebung sowie die mit der Festsetzung des Sondergebiets verbundenen wirtschaftlichen Nachteile für den jeweiligen Eigentümer der „Friedensburg“ zu ermitteln. Daraus ergebe sich zugleich ein Abwägungsmangel.
- 32 Der fehlerhaft zustande gekommene Bebauungsplan sei auch inhaltlich rechtswidrig. Die Festsetzung eines Sondergebiets „Gastronomie“ für ein einzelnes, bereits bebautes Privatgrundstück sei von § 11 BauNVO nicht gedeckt und mit dem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbar. Es handele sich um eine unzulässige Verhinderungs- bzw. Negativplanung, die gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstoße. Für die dauerhafte Verhinderung einer Wohnnutzung in dieser durch Wohnbebauung geprägten Ortslage gebe es keine tragfähige städtebauliche Rechtfertigung. Eine rentable Nutzung der festgeschriebenen gastronomischen Nutzung der „Friedensburg“ sei auf Dauer ausgeschlossen. Das nunmehr vorliegende gerichtliche Sachverständigengutachten des Betriebsberaters V..... vom 26. April 2016 in der Fassung der Ergänzung vom 3. April 2017 und der ergänzenden Stellungnahme vom 13. Juni 2017 bestätige das mehrfach vertiefte Vorbringen der Antragsteller zur dauerhaften Unwirtschaftlichkeit eines Gaststätten- und Beherbergungsbetriebs in der „Friedensburg“. Die Einwendungen der Antragsgegnerin gegen die Aussagekraft des Gutachtens seien ebenso wenig begründet wie deren Befangenheitsantrag gegen den

Sachverständigen vom 26. Mai 2017. Die Antragsgegnerin verzögere das Normenkontrollverfahren weiter zum Nachteil der Antragsteller, denen eine angemessene Nutzung des Anwesens verwehrt bleibe. Allein für den Unterhalt der für mehr als 1,4 Mio. € sanierten „Friedensburg“ seien jährlich mindestens 30.000 € zu veranschlagen. Ein ausreichendes Parkplatzkonzept (Pkw, Busse), wie es von der Polizeidirektion O..... E.....- O..... im Rahmen der Trägerbeteiligung gefordert worden sei, könne im Plangebiet nicht, zumindest nicht ohne die - planwidrige - Versiegelung weiterer Flächen des Landschaftsschutzgebiets umgesetzt werden. Auch außerhalb des Plangebiets gebe es keine nennenswerten Parkmöglichkeiten, wie sie für einen Gaststättenbetrieb ohne Laufkundschaft in der Ortsrandlage am Hang unabdingbar seien. Die Behauptung der Antragsgegnerin, am Rand der Stichstraße („O.... B...straße“) gebe es zusätzliche Parkplätze in größerer Zahl, sei durch das Ergebnis der Beweisaufnahme widerlegt. Insgesamt habe die Antragsgegnerin ihre Verantwortung für ein Parkplatzkonzept unzulässig auf den Grundstückseigentümer und auf ein eventuelles Bauantragsverfahren „abgewälzt“.

- 33 Die offensichtlich abwägungsfehlerhaften Festsetzungen des Bebauungsplans kämen einer Enteignung gleich. Dies gelte auch mit Blick auf die von der Antragsgegnerin beanspruchten Wegeflächen (Wanderweg, Verbindungsweg zum städtischen Weinberg, Wendehammer) und die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen. Die für die Wegeflächen nach einem parallel geführten Zivilrechtsstreit ins Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung sei zwischenzeitlich gelöscht worden. Die Behauptung der Antragsgegnerin, der Vorplatz der „Friedensburg“ sei bei Inkrafttreten des Sächsischen Straßengesetzes von 1993 von jedermann ungehindert benutzt worden, sei falsch. Sowohl der innere als auch der äußere Vorplatz seien vor der Sanierung durch den Antragsteller zu 2 unbefestigt und für eine Nutzung als Straße ungeeignet gewesen. Auch der Wanderweg innerhalb des Plangebiets sei zu dem landesrechtlich maßgeblichen Stichtag nicht begehbar gewesen, weil die Zuwegung durch ein von Winzern aufgestelltes Holztor versperrt gewesen sei. Der festgesetzte Wendeplatz eigne sich auch nicht für einen Busverkehr, wie er für eine Gaststättennutzung unabdingbar wäre.

- 34 Die „Friedensburg“ sei schon seit Jahrzehnten kein Ausflugsziel mehr gewesen. Der dauerhafte Ausschluss ihrer wirtschaftlichen Nutzung könne einen erneuten Verfall der Gebäude und eine Verwilderung des Grundstücks zur Folge haben.
- 35 Die Antragsteller beantragen,
- den Bebauungsplan Nr. 57 „Friedensburg“ der Antragsgegnerin vom 21. Dezember 2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2014 für unwirksam zu erklären.
- 36 Die Antragsgegnerin beantragt,
- die Anträge zurückzuweisen.
- 37 Sie hält die Anträge beider Antragsteller für unzulässig und unbegründet.
- 38 Die Antragsteller seien nicht antragsbefugt. Eine mögliche Verletzung der Antragstellerin zu 1 in eigenen Rechten scheide schon deshalb aus, weil es zu ihren Gunsten nie eine Auflassungsvormerkung am überplanten Grundstück gegeben habe. Die - nach der Zwangsversteigerung der „Friedensburg“ ohnehin gelöschte - Vormerkung sei vielmehr für die „O.... B...str. S1 GbR“ mit den Gesellschaftern C..... und K..... eingetragen worden. Nur dieser Gesellschaft könne ein dingliches Recht am überplanten Grundstück zugestanden haben, nicht etwa der Antragstellerin zu 1. Eine Umnutzung der „Friedensburg“ zu Wohnzwecken sei nicht von der Antragstellerin zu 1, sondern der „A. F..... GbR“ beantragt worden. Im Zivilrechtsstreit um das Vorkaufsrecht der Antragsgegnerin an Teilflächen des Plangebiets sei die „O.... B...str. S1 GbR“ aufgetreten. Offenbar seien zur bestmöglichen Gewinnabschöpfung drei unterschiedliche Gesellschaften bürgerlichen Rechts gegründet worden. Eine Auslegung oder Umdeutung der Parteibezeichnung scheide aus. Der Antragstellerin zu 1 habe an dem überplanten Grundstück nicht einmal ein obligatorisches Recht zugestanden.
- 39 Nach der rechtskräftigen Abweisung der Klage des Antragstellers zu 2 gegen die Nutzungsuntersagungsverfügung der Antragsgegnerin vom 17. Mai 2011 (VG Dresden, Urt. v. 12 Juni 2014 - 4 K 1149/12) sei das Rechtsschutzinteresse für den Normenkontrollantrag entfallen. Entsprechendes gelte nach den Grundsätzen über die

Rechtskraftwirkung verwaltungsgerichtlicher Urteile auch für die Antragstellerin zu 1, weil die Bauanträge der „A. F..... GbR“ zur Nutzungsänderung erfolglos geblieben seien. Die „A. F..... GbR“ habe in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Dresden vom 12. Juni 2014 - 4 K 1151/12 - die Bestandskraft des Ablehnungsbescheids anerkannt.

- 40 Der Bebauungsplan in seiner aktuellen Fassung weise jedenfalls unter Berücksichtigung der Planerhaltungsvorschriften weder beachtliche formelle noch materielle Mängel auf.
- 41 Der im vorangegangenen Normenkontrollverfahren vom Senat beanstandete Ausfertigungsmangel sei durch das ergänzende Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) behoben worden. Die anschließende Bekanntmachung sei ordnungsgemäß erfolgt. Den ursprünglichen Bebauungsplan habe die Antragsgegnerin nach Abschluss des ersten Normenkontrollverfahrens 1 C 16/08 in Anwendung von § 244 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Verpflichtung zu Angaben über umweltbezogene Informationen geändert. Relevante Umweltinformationen hätten der Antragsgegnerin seinerzeit nicht vorgelegen; darauf bezogene Verfahrensmängel habe niemand ordnungsgemäß gerügt. Es sei unschädlich, dass der Satzungsbeschluss § 13 BauGB nicht erwähne, sondern nur auf „§§1, 9, 10, 30 BauGB“ verweise. Für die Wiederholung von Beteiligungverfahren lasse § 4a Abs. 3 BauGB Vereinfachungen zu. Ein beachtlicher Auslegungsmangel lasse sich auch nicht daraus ableiten, dass der Auslegungsentwurf vom Frühjahr 2011 unter Nr. 1.4 im textlichen Teil des Bebauungsplans im Ergebnis der Behördenbeteiligung auf das Schreiben der Polizeidirektion O..... E.....- O..... nachträglich um den Satz ergänzt worden sei, dass ein „Parkplatzkonzept ... im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen“ sei. Dieser Satz sei nicht als Festsetzung, sondern als bloßer Hinweis auf die Rechtslage zu verstehen. Er habe für den jeweiligen Grundeigentümer auch keine belastenden Auswirkungen, zumal er keine Vorgaben hinsichtlich der Art und des Umfangs des Konzepts enthalte, sondern lediglich eine Aufgabe beschreibe, die bauordnungsrechtlich ohnehin geboten sei. Der normative Gehalt des Bebauungsplans sei trotz der Einfügung des Satzes unverändert geblieben, weshalb es in Anwendung der vom Bundesverwaltungsgericht (Beschl. v. 18. Dezember 1987 - 4 NB 2.87 -; Beschl. v. 8. März 2010 - 4 BN 42.09) entwickelten

Maßstäbe jedenfalls nach Sinn und Zweck von § 4a Abs. 3 BauGB keiner erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bedurft hätte. Ergänzend hinzuweisen sei auch auf die im Einzelnen zitierte obergerichtliche Rechtsprechung (u. a. VGH BW, Urt. v. 17. Dezember 2008 - 3 S 358/08). Sollte der Normenkontrollsenat vom Vorliegen eines durchgreifenden Auslegungsmangels ausgehen, sei die Revision zuzulassen. Beachtliche Aufklärungsmängel lägen ebenso wenig vor.

- 42 Inhaltlich beschränke sich der Bebauungsplan nicht auf eine nach § 1 Abs. 3 BauGB unzulässige Negativplanung; mit ihm verfolge die Antragsgegnerin legitime städtebauliche Ziele, wie sie insbesondere der Planbegründung zu entnehmen seien. Abwägungsmängel lägen ebenso wenig vor wie die übrigen von den Antragstellern geltend gemachten Mängel. Insbesondere habe die Antragsgegnerin die Belange des Grundstückseigentümers in ihre Abwägung eingestellt und angemessen berücksichtigt; auch das Abwägungsergebnis sei nicht zu beanstanden. Aus den „wirtschaftlichen Phantasien“ der Antragsteller über eine - nie genehmigte - Wohnnutzung der im Außenbereich gelegenen „Friedensburg“ lasse sich ein Abwägungsfehler nicht herleiten. Nach Lage der Dinge sei eine rentable gastronomische Nutzung selbst für einen „durchschnittlichen Betreiber“ durchaus zu erwarten. Die „Friedensburg“ sei wegen ihrer exponierten Lage ein attraktives Ausflugsziel. Dies gelte mit Blick u. a. auf die Anbindung in das Wanderwegenetz auch für nicht motorisierte Tagesausflügler. Im Plangebiet könnten unter Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen nachweislich mindestens 20 Außenstellplätze und vier Garagenplätze vorgehalten werden. Bei Anwendung der Richtwerte zum Stellplatzbedarf (49.1.2. Nr. 6 VwVSächsBO) gebe es insgesamt ausreichende Parkmöglichkeiten. Für den Gaststättenbetrieb könnten bis zu zwölf Sitzplätze je Stellplatz angesetzt werden, für die Betreiberwohnung und für Ferienwohnungen sei ein Stellplatz je Wohnung anzusetzen. Zusätzliche Parkmöglichkeiten gebe es am rechten und linken Rand der Zufahrtstraße (O.... B...straße), die der Berichtstatter in Augenschein genommen habe.

- 43 Das mit Schriftsatz vom 27. April 2017 vorgelegte Parteigutachten der Antragsgegnerin („Wirtschaftlichkeitsanalyse Friedensburg Radebeul“ der T..... U..... mbh, M.....) vom 17. Oktober 2016 belege die Möglichkeit eines dauerhaft wirtschaftlichen Gastronomiebetriebs. Das Parteigutachten zeige

mehre mögliche gastronomische Nutzungskonzepte auf und komme in seinen Berechnungen für das Jahr 2011 mit 326 Öffnungstagen bei Gastronomiebesucherzahlen von insgesamt 43.000 („worst case“), 46.526 und 50.000 („best case“) jeweils zu mehr als auskömmlichen Betriebsergebnissen. Die gegenteiligen Ausführungen des vom Senat bestellten Sachverständigen seien nicht nachvollziehbar. Der Sachverständige habe die maßgeblichen Beweisfragen verkannt; auch in der „nachgebesserten“ letzten Fassung sei sein schriftliches Gutachten wegen der zahlreichen Unzulänglichkeiten weitgehend unbrauchbar. Unter anderem habe der Sachverständige deutlich zu niedrige Gastplätze und Umsätze je Platz, überholte Wirtschaftsdaten und überzogene Investitionskosten angesetzt, wie es die Antragsgegnerin im Einzelnen unter Bezugnahme auf die von ihr dazu eingereichten Unterlagen dargelegt habe. Angesichts der Mangelhaftigkeit der Begutachtung stehe dem Sachverständigen auch kein Vergütungsanspruch zu.

- 44 Der Senat hat nach dem ersten Termin zur mündlichen Verhandlung die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Frage angeordnet, ob eine näher umschriebene rentable gastronomische Nutzung der „Friedensburg“ nach der Sach- und Rechtslage zum 21. Dezember 2011 (Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) auf Dauer nicht erwartet werden konnte. Mit der Begutachtung ist auf Vorschlag der Antragsgegnerin der Betriebsberater A..... V....., C....., beauftragt worden (Senatsbeschl. v. 7. Oktober 2015). Nach Vorlage des unter dem am 26. April 2016 erstellten Gutachtens hat der Senat die von der Antragsgegnerin beantragte Begutachtung durch einen anderen Sachverständigen abgelehnt und nach Maßgabe seines Beschlusses vom 7. Juli 2016 eine ergänzende Begutachtung angeordnet. Ein nach Vorlage der ergänzenden Begutachtung vom 3. April 2017 am 26. Mai 2017 gestelltes Ablehnungsgesuch der Antragsgegnerin gegen den Sachverständigen hat der Senat durch Beschluss vom 17. Juli 2017 abgelehnt. Ihren im Verhandlungstermin vom 27. April 2017 gegen den Senatsvorsitzenden gerichteten Befangenheitsantrag hat die Antragsgegnerin schriftsätzlich zurückgenommen.
- 45 Der Senat hat die bauliche Nutzung des Plangebiets und seiner Umgebung nach Maßgabe seines Beweisbeschlusses vom 20. Dezember 2016 durch den Berichterstatter als beauftragten Richter in Augenschein genommen. Wegen des

Ergebnisses des Augenscheins wird auf die Niederschrift vom 3. März 2017 verwiesen.

- 46 Ein Normenkontrollverfahren der Antragsteller gegen die von der Antragsgegnerin im Frühjahr 2011 erlassene Veränderungssperre für das Plangebiet wurde nach übereinstimmenden Erledigungserklärungen durch Beschluss vom 25. April 2012 - 1 C 38/11 - eingestellt. Einen Eilantrag der Antragsteller gegen den Bebauungsplan lehnte der Normenkontrollsenat durch Beschluss vom 30. Mai 2014 - 1 B 85/14 - ab.
- 47 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte (zehn Bände), insbesondere auf die Niederschriften über die Verhandlungstermine vom 27. Februar 2015, 27. April 2017, 13. Juni 2017 und 27. Juli 2017 sowie auf die Akte des Bebauungsplanverfahrens (1 Ordner) Bezug genommen. Die Gerichtsakten der vorangegangenen Verfahren 1 C 16/08 (Bebauungsplan von 2006), 1 C 38/11 (Veränderungssperre), 1 C 11/12 (Bebauungsplan von 2011) und 1 B 85/14 (Eilverfahren) des Oberverwaltungsgerichts wurden beigezogen. Alle vorgenannten Akten waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

- 48 Der zulässige Antrag (1.) der Antragsteller ist begründet (2.).
- 49 1. Der statthafte Normenkontrollantrag (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO) der beiden Antragsteller richtet sich gegen den Bebauungsplan in seiner letzten Fassung, also in der Gestalt, die er durch das von der Antragsgegnerin zuletzt durchgeführte ergänzende Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) gefunden hat (vgl. BVerwG, Urt. v. 24. März 2010 - 4 CN 3.09 -, juris Rn. 18).
- 50 Der am 4. April 2014 beim Oberverwaltungsgericht eingegangene Antrag wahrt die Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, die durch die Bekanntmachung im Amtsblatt vom 1. März 2014 nach Behebung des Ausfertigungsmangels im ergänzenden Verfahren erneut in Lauf gesetzt worden ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 18. August 2015, BVerwGE 152, 379, Leitsatz).

- 51 Die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 erforderliche Antragsbefugnis liegt im Zeitpunkt des letzten Termins zur mündlichen Verhandlung ebenfalls vor. Beide Antragsteller haben hinreichend substantiiert Tatsachen vorgetragen, die es zumindest möglich erscheinen lassen, dass sie durch die Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans jeweils in eigenen subjektiven Rechten verletzt werden. Für den Antragsteller zu 2 als ursprünglichen Eigentümer des überplanten Grundstücks ergibt sich die Antragsbefugnis zuvörderst aus einer möglichen Verletzung seines Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 31 Abs. 1 SächsVerf, weil Festsetzungen eines (wirksamen) Bebauungsplans Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, juris Rn. 13). Im Hinblick auf das Antragsvorbringen zur dauerhaften Unrentabilität der durch den Bebauungsplan „vorgeschriebenen“ gastronomischen Nutzung der „Friedensburg“ sowie zur Verletzung des Konfliktbewältigungsgebots ergibt sich die Antragsbefugnis darüber hinaus aus einer möglichen Verletzung von § 1 Abs. 7 BauGB („Recht auf gerechte Abwägung“ schutzwürdiger privater Belange; vgl. BVerwG, Beschl. v. 17. Dezember 2012 - 4 BN 19.12 -, juris Rn. 3). Die Antragsbefugnis des Antragstellers zu 2 ist nicht dadurch entfallen, dass er das Eigentum an dem überplanten Grundstück während der Anhängigkeit des Normenkontrollverfahrens durch Erteilung des Zuschlags (§ 90 Abs. 1 ZVG) im Zwangsversteigerungsverfahren an einen Dritten (Herrn K.....) verloren hat. Dies folgt aus § 265 Abs. 2 Satz 1 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. Diese Regelung gilt ihrem Normzweck entsprechend nicht nur für rechtsgeschäftliche Übertragungsakte, sondern auch für die Eigentumsübertragung durch staatlichen Hoheitsakt nach § 90 Abs. 1 ZVG (vgl. Greger, in: Zöller, ZPO, 31. Aufl., § 265 Rn. 5; Reicholt, in: Thomas/Putzo, ZPO, 36. Aufl., § 265 Rn. 9), bei dem der Ersteher das Eigentum originär, also nicht vom Schuldner abgeleitet (BGH, Urt. v. 29. Juni 2004, NJW 2004, 2900 f.) erwirbt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 1. August 2001, NVwZ 2001, 1282) wie des erkennenden Senats (NK-Urt. v. 26. September 2013 - 1 C 37/11 -, juris Rn. 28) bleibt es im Anwendungsbereich von § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO 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 Er-

werber den Rechtsstreit nicht in eigenem Namen fort(führt)“ (so der Leitsatz des Bundesverwaltungsgerichts zum Beschl. v. 1. August 2001 a. a. O.). Ein solcher Fall - in dem der Verlust des Grundeigentums auch nicht das Rechtsschutzinteresse des Voreigentümers entfallen lässt (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 26. September 2013 a. a. O. Rn. 30) - liegt hier vor, nachdem der neue Grundstückseigentümer (Herr K.....) den Rechtsstreit nicht in Anwendung von § 173 Satz 1 ZPO i. V. m. § 266 Abs. 1 Satz 1 ZPO (vgl. BayVGH, NK-Urt. v. 20. Mai 2014 - 15 N 12. 1517 -, juris Rn. 24) übernommen hat. Der Einwand der Antragsgegnerin, der Antragsteller zu 2 sei wegen des Eigentumsverlusts in der Zwangsversteigerung „zur Geltendmachung des Anspruchs nicht mehr befugt“ (§ 265 Abs. 3 i. V. m. § 266 ZPO), zumal ausweislich des Sitzungsprotokoll des Vollstreckungsgerichts eine Anmeldung des Streitverfahrens im Versteigerungstermin (§ 325 Abs. 3 Satz 2 ZPO, § 66 Abs. 1 ZVG) nicht erfolgt sei, überzeugt auch deshalb nicht, weil die subjektive Rechtskraftwirkung einer stattgebenden Normenkontrollentscheidung allgemeinverbindlich ist (§ 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO). Im Übrigen sind auch rechtskräftige Normenkontrollurteile gemäß § 121 Nr. 1 VwGO für Rechtsnachfolger der Beteiligten bindend.

- 52 Nach Auffassung des Senats liegt auch bei der Antragstellerin zu 1 die für eine Antragsbefugnis ausreichende Möglichkeit einer Verletzung in eigenen Rechten vor. Bei Einleitung des Normenkontrollverfahrens am 4. April 2014 gab es eine Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB), die einen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums am überplanten Grundstück sicherte und damit auch eine von Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Rechtsposition darstellt (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 5. Dezember 2013 - 1 C 1/12 -, juris Rn. 47 m. w. N.). Auf der Grundlage des eingehend erörterten Antragsvorbringens, der Ausführungen des vom Senat dazu gehörten Herrn K..... in der mündlichen Verhandlung sowie der anschließenden notariell beurkundeten Erklärungen der Gesellschafter K..... und C..... vom 11. und 17. März 2015 lässt sich auch nicht nach jeglicher Betrachtungsweise ausschließen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 21. Juli 2014 - 3 B 70.13 -, juris Rn. 18), dass die Antragstellerin zu 1 mit der seinerzeit im Grundbuch eingetragenen „O.... B...str. S1 GbR“, deren Gesellschafter ebenfalls die Herren K..... und C..... sind, identisch ist, wie es die Antragstellerin zu 1 eingehend dargelegt hat. Deren aus dem Eigentumsgrundrecht abgeleitete Antragsbefugnis i. S. v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist - in entsprechender Anwendung

der bereits für den Antragsteller zu 2 dargestellten Grundsätze - im Zeitpunkt des letzten Verhandlungstermins weder durch die Erteilung des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren an Herrn K..... noch durch die spätere Löschung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch untergegangen. Auch das allgemeine Rechtsschutzinteresse ist bei der Antragstellerin zu 1 nicht entfallen, weil es bei einer gesetzlichen Prozessstandschaft, wie sie auch hier gegeben ist, keines fortbestehenden Eigeninteresses des vormaligen Rechtsinhabers an der Fortführung des Rechtsstreits bedarf.

- 53 Das bei bestehender Antragsbefugnis regelmäßig gegebene Rechtsschutzinteresse (BVerwG, Beschl. v. 29. September 2015 - 4 BN 25.15 -, juris Rn. 6) für das Normenkontrollverfahren ist nicht dadurch entfallen, dass die Verpflichtungsklage der „A. F..... GbR“ auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Umnutzung der „Friedensburg“ durch rechtskräftiges Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 12. Juni 2014 - 4 K 1151/12 - als unzulässig abgewiesen wurde. Insbesondere lässt sich nicht feststellen, dass die Antragstellerin zu 1 die - dauerhafte - Unzulässigkeit einer Wohnnutzung der „Friedensburg“ im vorgenannten Verfahren anerkannt habe, wie es die Antragsgegnerin sinngemäß ausführt. Auch die rechtskräftige Abweisung der Anfechtungsklage des Antragstellers zu 2 gegen die Untersagung einer Wohnnutzung der „Friedensburg“ durch das Urteil des Verwaltungsgericht Dresden vom 12. Juni 2014 - 4 K 1149/12 - hat auf die Zulässigkeit des Normenkontrollverfahrens keinen Einfluss.
- 54 Ob die im Normenkontrollverfahren beantragte Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplans unmittelbar zum „eigentlichen“ Rechtsschutzziel der Antragsteller führt, eine Wohnnutzung der „Friedensburg“ zu ermöglichen, ist ebenso unerheblich. Das Erfordernis des Rechtsschutzbedürfnisses soll verhindern, dass Gerichte in eine - nicht selten aufwändige - Normprüfung eintreten, deren Ergebnis für den jeweiligen Antragsteller wertlos ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29. September 2015 a. a. O.), nicht jedoch die Prüfung der Sachentscheidungsvoraussetzungen mit einer zusätzlichen Sachaufklärung überfrachten, auf die es für die Wirksamkeit des angegriffenen Bebauungsplans nicht ankommt.

- 55 Eine Präklusion nach § 47 Abs. 2a VwGO steht der Zulässigkeit des Normenkontrollantrags nicht entgegen, weil beide Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen geltend gemacht haben, die sie im gerichtlichen Verfahren weiter verfolgen, und die maßgebliche Auslegungsbekanntmachung keinen Hinweis auf die sich aus § 47 Abs. 2a VwGO ergebenden Rechtsfolgen enthielt.
- 56 2. Auch in der Fassung der letzten Bekanntmachung vom 1. März 2014 verstößt der rückwirkend zum 1. März 2012 in Kraft gesetzte Bebauungsplan in beachtlicher Weise gegen formelles (2.1) und materielles (2.2) Bundesrecht, weshalb er antragsgemäß insgesamt für unwirksam zu erklären ist.
- 57 Auf den zulässigen Normenkontrollantrag der Antragsteller hat der Senat den Bebauungsplan in seiner letzten Fassung unter Berücksichtigung der allgemeinen Planerhaltungsvorschriften auf seine Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht, insbesondere dem Bundesrecht zu prüfen.
- 58 Bundesrechtlich ist die Rechtmäßigkeit des von der Antragsgegnerin nach der im Januar 2011 erfolgten Einstellung des ersten Normenkontrollverfahrens 1 C 16/08 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geänderten und zuletzt im ergänzenden Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) zur Behebung des im rechtskräftigen Normenkontrollurteil vom 11. Juli 2013 - 1 C 11/12 - SächsVBl. 2014, 173) festgestellten Ausfertigungsmangels erlassene Bebauungsplan nach den Planerhaltungsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB zu beurteilen, wobei die erneute Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 1. März 2014 frühere Verfahrensschritte unberührt lässt. Sind hierauf bezogene Rügemöglichkeiten nach § 215 Abs. 1 BauGB bereits verfristet, werden sie durch die erneute Bekanntmachung nach Behebung eines Ausfertigungsmangels nicht neu eröffnet (vgl. BVerwG, Urt. v. 18. August 2015 - 4 CN 10.14 -, juris Rn. 9 m. w. N.). Von den Planerhaltungsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB unberührt bleiben sog. Ewigkeitsmängel, die nicht durch Zeitablauf unbeachtlich werden.
- 59 2.1. Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuchs für die Rechtswirksamkeit eines

Bebauungsplans nur beachtlich, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (Nr. 1), wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Nr. 2) oder über die Begründung des Bebauungsplans (Nr. 3) in einer dort näher bezeichneten Weise verletzt worden sind. Gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB werden solche Verletzungen unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Diese Rügeobliegenheit gilt nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB auch für Mängel des Abwägungsvorgangs, wie sie die Antragsteller unter anderem rügen.

- 60 Bei Anwendung dieses im Interesse einer Planerhaltung gesetzlich eingeschränkten Prüfungsmaßstabs haben die Antragsteller mit ihren Ausführungen auf S. 11 ff. der Antragsschrift vom 24. April 2012 im Normenkontrollverfahren 1 C 11/12 rechtzeitig unter Darlegung des den Verfahrensverstoß bei der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m § 4a Abs. 3 BauGB) begründenden Sachverhalts gegenüber der Antragsgegnerin gerügt, dass der am 21. Dezember 2011 beschlossene und im Amtsblatt vom 1. März 2012 bekanntgemachte Bebauungsplan von dem zwischen dem 2. Mai und 10. Juni 2011 öffentlich ausgelegten Planentwurf abweicht, weil die textliche Festsetzung Nr. 1.4 des beschlossenen Plans gegenüber dem Auslegungsentwurf um den Satz ergänzt wurde, dass „ein ... Parkplatzkonzept ... im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen ist“. Die Antragsschrift vom 24. April 2012 ist der Antragsgegnerin ausweislich ihres Empfangsbekenntnisses am 4. Mai 2012 innerhalb der gesetzlichen Jahresfrist zugegangen. Damit ist die Rügefrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB insoweit gewahrt (vgl. BVerwG, Urt. v. 14. Juni 2012 - 4 CN 5.10 -, juris Rn. 27; SächsOVG, NK-Urt. v. 27. April 2017 - 1 C 12/15 -, juris Rn. 35), was auch die Antragsgegnerin nicht bestreitet. Ihr im letzten Termin zur mündlichen Verhandlung weiter vertiefter Einwand, einer erneuten Auslegung ihres geänderten Planentwurfs habe es nach Sinn und Zweck des § 4a Abs. 3 BauGB nicht bedurft, weil der normative Gehalt des Bebauungsplans trotz der Einfügung des in Rede stehenden Satzes unverändert geblieben sei und eine erneute Auslegung einen bloßen Formalismus dargestellt hätte, überzeugt nicht.

- 61 Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der mangels abweichender Sonderregelungen über die Verweisung in § 1 Abs. 8 BauGB auch auf Planänderungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung findet, ist der Entwurf eines Bauleitplans (insbesondere dann) erneut auszulegen, wenn er - wie hier - nach der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) „geändert oder ergänzt“ worden ist. Dazu hat der erkennende Senat im rechtskräftigen Normenkontrollurteil vom 9. Mai 2014 - 1 C 28/13 - (veröffentlicht u. a. in DVBl. 2015, 239, SächsVBl. 2015, 9 und BRS 82 Nr. 51) unter Randnummer 28 ff. Folgendes ausgeführt:

„Eine Änderung oder Ergänzung i. S. v. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB liegt vor, wenn Festsetzungen eines Plans einen anderen Inhalt bekommen (BVerwG, Beschl. v. 8. März 2010 - 4 BN 42.09 -, juris Rn.12), also keine bloße Klarstellung oder redaktionelle Anpassung erfolgt, sondern der materielle Regelungsgehalt verändert wird. Selbst ohne inhaltlich geänderte oder ergänzte Festsetzungen kann eine erneute Auslegung auch durch Änderungen des Plangebiets (BVerwG, Urt. v. 29. Januar 2009 - 4 C 16.07 -, juris Rn. 41) und in Einzelfällen sogar durch Änderungen oder Ergänzungen in der Begründung des Planentwurfs geboten sein (vgl. Gatz, in: Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., Stand Januar 2014, § 4a Rn. 6).

Dem Wortlaut des § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB lässt sich nicht entnehmen, dass eine Verpflichtung zur erneuten Auslegung nur bei Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs mit „nachteiligen Auswirkungen“ auf Planbetroffene oder Dritte besteht, wie es die Antragsgegnerin geltend macht. Vielmehr „garantiert (das Gesetz), dass die Bürger einmal Gelegenheit erhalten, zu dem Planentwurf in seiner letzten Fassung Stellung zu nehmen“ (so ausdrücklich BVerwG, Beschl. v. 8. März 2010 a. a. O.). In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist allerdings anerkannt, dass Beteiligungsverfahren nicht um ihrer selbst willen zu betreiben sind, weshalb § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB einschränkend dahin ausgelegt wird, dass kein Anlass zu einer erneuten Beteiligung besteht, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmlichkeit wäre, die für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten Zweck nichts erbringen könnte (BVerwG, Urt. v. 29. Januar 2009 - 4 C 16.07 -, juris Rn. 40; Beschl. v. 8. März 2010 a. a. O.). Auch unter Berücksichtigung solcher Normzweckerwägungen ist die Befugnis der Gemeinden zu einem Verzicht auf ein neuerliches Beteiligungsverfahren jedoch auf Ausnahmefälle beschränkt; insbesondere ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung auch dann durchzuführen, wenn Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berühren (vgl. Gatz, jurisPR-BVerwG 9/2010 Anm. 3 unter C mit ergänzender Bezugnahme auf BVerwG, Beschl. v. 18. Dezember 1987, NVwZ 1988, 822, 823).“

- 62 Nach diesen - durch das zwischenzeitlich zu § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ergangene Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. März 2017 - 4 CN 1.16 - (juris) nicht etwa überholten - Maßstäben, an denen der Normenkontrollsenat auch unter Berücksichtigung der von der Antragstellerin zitierten obergerichtlichen

Rechtsprechung (u. a. VGH BW, Urt. v. 17. Dezember 2008 - 3 S 358/08 -, juris Rn. 36) festhält, führte die auf die Stellungnahme der Polizeidirektion O..... E.....-O..... erfolgte nachträgliche Aufnahme des Satzes zum Parkplatzkonzept unter Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen zu einer Änderung des normativen Inhalts des Plans mit der Folge, dass nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich war.

- 63 Der Satz, nach dem ein „Parkplatzkonzept ...im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen“ ist, wurde von der Antragsgegnerin nachträglich unter „Teil B Textliche Festsetzungen“ zu Nr. 1.4 des Bebauungsplans aufgenommen, nicht etwa in die umfangreichen „Hinweise“ unter Nr. 3 ff. des Plans. Aus Sicht eines verständigen Normadressaten geht er nicht nur aufgrund dieser Systematik, sondern auch seinem Inhalt nach über einen „klarstellenden Hinweis“ auf ohnehin bestehende bauordnungsrechtliche oder anderweitige Pflichten deutlich hinaus. Dabei verkennt der Senat nicht, dass Bebauungspläne in der Praxis zuweilen Zusätze enthalten, die von der abschließenden Aufzählung der zulässigen Festsetzungen in § 9 BauGB nicht erfasst werden, ohne dass dies notwendigerweise zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt. Ein solcher Fall liegt hier aber ebenso wenig vor wie eine unschädliche Falschbezeichnung durch den Satzungsgeber.
- 64 Die Aufnahme des Satzes zum Parkplatzkonzept erfolgte - insoweit unstreitig und durch die Verwaltungsvorgänge belegt - im Anschluss an die Behördenbeteiligung auf das Schreiben der Polizeidirektion vom 6. September 2011. Diese Stellungnahme beschränkte sich sowohl nach ihrem Inhalt als auch nach den Zuständigkeitsbereichen der Polizeidirektion nicht auf bauordnungsrechtliche Verpflichtungen für das planbetroffene Grundstück oder auf einzelne Festsetzungen des Auslegungsentwurfs, sondern bezog sich auf die allgemeinen verkehrstechnischen und -organisatorischen Belange sowie auf das Freihalten von Rettungswegen zu der mit Kraftfahrzeugen nur über eine kleinere Stichstraße erreichbaren „Friedensburg“ mit den lagebedingt dort deutlich eingeschränkten Park- und Wendemöglichkeiten. Mit dieser im Kontext der textlichen Festsetzung Nrn. 1.3 und 1.4 zum Ausdruck kommenden Zielrichtung auch des von der Antragsgegnerin nachträglich eingefügten Satzes 2 scheidet eine „lediglich klarstellende“ Bedeutung ebenso aus wie die Annahme, die nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich erforderliche erneute Auslegung des geänderten

Planentwurfs hätte zu dem mit § 3 Abs. 2 BauGB unter anderem verfolgten Zweck der Vervollständigung des Abwägungsmaterials nichts beitragen können. Dies gilt nach Lage der Dinge umso mehr, als bei einer vollständigen Ausnutzung der - einzig zulässigen - gastronomischen Nutzung der in einem Landschaftsschutzgebiet gelegenen „Friedensburg“ zur Gewährleistung eines dauerhaft rentablen Betriebs auch aus Sicht der Antragsgegnerin mit einer deutlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, wie es sich aus der von ihr in Bezug genommenen „Wirtschaftlichkeitsanalyse Friedensburg Radebeul“ ergibt.

65 Nach alledem führt der fristwährend gerügte Verstoß gegen § 4a Abs. 3 BauGB zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans in seiner letzten Fassung.

66 Fehler bei der Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung bedeutsamen Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB), wie sie die Antragsteller zuletzt mit der Begründung rügen, die Antragsgegnerin habe die wirtschaftlichen Nachteile für den jeweiligen Eigentümer der „Friedensburg“ und die von einem Gaststättenbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen und deren Auswirkungen auf umliegende Wohnbebauung und die Schutzgebiete nicht ermittelt, sind gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch Zeitablauf unbeachtlich geworden, weil sie nicht innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans substantiiert gerügt worden sind. Entsprechendes gilt für den von den Antragstellerin allenfalls sinngemäß erhobenen Einwand, die Antragsgegnerin sei zu Unrecht von einer Außenbereichslage des überplanten Gebiets ausgegangen.

67 2.2. Ein materieller Mangel des Plans, der ohne das Rügeerfordernis des § 215 BauGB als sog. „Ewigkeitsmangel“ selbstständig tragend zur Rechtswidrigkeit und Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans auch in seiner letzten Fassung führt, liegt in einer zur Fehlerhaftigkeit des Abwägungsergebnisses (§ 1 Abs. 7 BauGB) führenden Verletzung des Konfliktbewältigungsgebots. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen die Gemeinden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB); dies gilt nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung von Bauleitplänen. Dazu muss jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm zuzurechnenden städtebaulichen Konflikte bewältigen (Grundsatz der Konfliktbewältigung, vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.

November 2011 - 4 BN 32.06 -, juris Rn. 10; Urt. v. 5. Mai 2015 - 4 CN 4.14 -, juris Rn. 14 f. m. w. N.). Dies schließt die Verlagerung von Problemlösungen nicht von vornherein aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan selbst darf eine Gemeinde für eine sog. Angebotsplanung, wie sie hier in Rede steht, Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Planverwirklichung möglich und auch sichergestellt ist. Für einen solchen „Konflikttransfer“ ist dabei umso weniger Raum, je weitergehend die möglichen Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abschließend bestimmt werden. Mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschl. v. 8. November 2006 a. a. O.) geht der Normenkontrollsenat (vgl. rechtskräftige NK-Urt. v. 13. Oktober 2011 - 1 C 9/09 - BRS 78 Nr. 60 und v. 23. August 2016 - 1 C 7/14 -, juris Rn. 168) davon aus, dass die jeweils planende Gemeinde „ihrer Prognose diejenigen baulichen Nutzungen zugrunde (zu) legen (hat), die bei einer vollständigen Ausnutzung der planerischen Festsetzung möglich sind“.

- 68 Daran fehlt es hier. Die Antragsgegnerin, die ausweislich Seite 28 des von ihr vorgelegten Parteigutachtens zur „Wirtschaftlichkeitsanalyse Friedensburg Radebeul“ etwa für das Jahr 2011 bis zu 50.000 „Gastronomiebesuchern“ an 326 Öffnungstagen bei 140 Gastraumplätzen (nebst vermieteten Gastzimmern) bei „starken Nachfrageschwankungen“ und „Nachfragespitzen“ in den „wärmeren Monaten sowie an Wochenenden und Feiertagen“ (Parteigutachten S. 36) als durchaus möglich erachtet („best case“), hat nicht nur die damit verbundene Stellplatzproblematik, sondern auch die sich hier aufdrängenden verkehrstechnischen und -organisatorischen Belange, auf die die Polizeidirektion O..... E.....- O..... im Schreiben vom 6. September 2011 zutreffend hingewiesen hat, durch die textliche Festsetzung Nr. 1.4 in das Baugenehmigungsverfahren verlagert („Ein ... Parkplatzkonzept ist ... im Rahmen der Bauantragstellung vorzulegen“), obwohl eine Bewältigung der durch die „vorgeschriebene“ gastronomische Nutzung der „Friedensburg“ - auch in Teilen des Landschaftsschutzgebiets „Lößnitz“ - ausgelösten Konflikte zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder in einem nachgelagerten Verfahren der Vorhabenzulassung noch anderweitig sichergestellt war.

69 In rechtlicher Hinsicht gilt dies - unabhängig von der nicht erfolgten Ausgliederung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet „Lößnitz“ - bereits deshalb, weil das baurechtliche Genehmigungsverfahren in der Sächsischen Bauordnung landesrechtlich abschließend geregelt und einer satzungsrechtlichen Ausgestaltung durch Festsetzungen eines Bebauungsplans entzogen ist (vgl. bereits SächsOVG, NK-Urt. v. 13. Oktober 2011 a. a. O.; NK-Urt. v. 11. Juli 2013 - 1 C 11/12 -, SächsVBl. 2014, 173 Leitsatz 2 zum vorangegangenen Verfahren der Antragsteller). Ob ein Parkplatz- bzw. Stellplatzkonzept im Rahmen einer „Bauantragstellung“ - also in einem Baugenehmigungsverfahren - einzureichen ist, richtet sich nach §§ 59 ff. SächsBO, zu deren Ausgestaltung die Antragsgegnerin als Ortssatzungsgeberin weder bundes- noch landesrechtlich ermächtigt ist. Überdies versteht es sich mit Blick auf die im Jahr 2005 für die Sanierung der „Friedensburg“ von der Antragsgegnerin im vereinfachten Genehmigungsverfahren i. S. v. § 63 SächsBO erteilte Baugenehmigung - bei der die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtung nicht zum gesetzlichen Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde gehört - nach sächsischem Landesrecht nicht von selbst, dass in einem Baugenehmigungsverfahren auch ein Stellplatznachweis oder ein Parkplatzkonzept vorzulegen ist. Hinzu kommt, dass mit Blick auf die von der Antragsgegnerin bereits 2005 erteilte Baugenehmigung für eine Gaststätte und den „1. Nachtrag“ von 2008 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom 21. Dezember 2011 offen war, ob es vor der Aufnahme eines Gaststättenbetriebs in der „Friedensburg“ eines weiteren Baugenehmigungsverfahrens bedurfte, in dem ein „Parkplatzkonzept“ gemäß der Festsetzung Nr. 1.4 hätte vorgelegt werden sollen. Von einer durch das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren bei vorausschauender Betrachtung gesicherten Konfliktbewältigung kann damit schon in rechtlicher Hinsicht nicht die Rede sein.

70 Darüber hinaus ist das Konfliktbewältigungsgebot auch deshalb verletzt, weil das mit Kraftfahrzeugen nur über die „O.... B...straße“ erreichbare und im Landschaftsschutzgebiet gelegene Plangebiet mit seiner lagebedingt begrenzten Stellplatzkapazität - selbst unter Berücksichtigung zusätzlicher Parkmöglichkeiten rechts und links der außerhalb des Plangebiets gelegenen Zufahrtstraße - nicht zur Bewältigung der in „wärmeren Monaten sowie an Wochenenden und Feiertagen“ zu erwartenden „Nachfragespitzen“ (Parteigutachten der Antragsgegnerin S. 36) und des

damit verbundenen Zielverkehrs innerhalb und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets ausgelegt ist.

71 Bei dieser Beurteilung legt der Senat die in der Beweisaufnahme vom 3. März 2017 bestätigten Ausführungen auf S. 36 des Parteigutachtens der Antragsgegnerin zugrunde, nach denen sich die am Ende einer Stichstraße befindliche „Friedensburg“ durch eine „äußerst ansprechende, jedoch abgelegene Lage“ sowie eine „nur eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit“ auszeichnet. Die Inaugenscheinnahme des Plangebiets und seiner Umgebung hat darüber hinaus ergeben, dass keine unmittelbare Anbindung des an der Hangkante oberhalb der Weinberge gelegenen Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Die nächste Bushaltestelle befand sich nach übereinstimmenden Angaben der Beteiligten auch im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) im Bereich einer Durchgangsstraße. Von der S-Bahn an der M..... Straße aus ist die „Friedensburg“ fußläufig durch die Weinberge erreichbar, wofür mindestens 20 Minuten zu veranschlagen sind. Erreichbar ist die „Friedensburg“ auch für Wanderer über das durch die Weinberge führende Wanderwegenetz. Die für einen Anwohnerverkehr ausgelegte Stichstraße verfügt nicht durchgängig über Gehwege. Einen öffentlichen Parkplatz für Pkw oder Busse gab (und gibt) es in der in Augenschein genommenen Umgebung des Plangebiets nicht. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen am rechten oder linken Rand der auf ihrer östlichen Seite durch Wohnbebauung geprägten Stichstraße ist nicht durch Verkehrsschilder geregelt. Im Plangebiet selbst können nach dem zuletzt unwidersprochen gebliebenen, durch ein Luftbild mit entsprechenden Eintragungen (Anlage „Ag 40“ zum Schriftsatz vom 23. Mai 2017, Gerichtsakte Band VII, S. 1384) belegten Vorbringen der Antragsgegnerin etwa 24 Pkw-Stellplätze vorgehalten werden, die den Anforderungen der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung sowie den Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans entsprechen.

72 Diese Stellplatzkapazität im Plangebiet reicht für die von der Antragsgegnerin unter Bezugnahme auf ihr Parteigutachten als durchaus möglich angesehene Zahl von 50.000 Gastronomiebesuchern an 326 Öffnungstagen möglicherweise aus, wenn - wie bei einer Ausflugsgaststätte auf einem Hang in Ortsrandlage durchaus angezeigt - in Anwendung von Nr. 6.1 und 6.2 der Richtzahlentabelle unter Nr. 49.1.2. der

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) von sechs (nicht: zwölf, wie die Antragsgegnerin meint) Sitzplätzen je Stellplatz und einem Stellplatz je zwei bis sechs Betten für den Beherbergungsbetrieb mit durchschnittlich etwa 153 Gastronomiebesuchern am Tag gerechnet wird. Eine solche Betrachtungsweise verbietet sich bei der hier gebotenen planungsrechtlichen Prognose auf der Grundlage „einer vollständigen Ausnutzung der planerischen Festsetzungen“ (BVerwG, Beschl. v. 8. November 2006 a. a. O.) im Landschaftsschutzgebiet jedoch deshalb, weil für eine gastronomische Nutzung der „Friedensburg“ auch nach dem Parteigutachten der Antragsgegnerin starke Nachfrageschwankungen einzustellen sind, die in den Wintermonaten und an Wochentagen (Parteigutachten S. 34, 36) zu mäßigen Besucherzahlen und in den „wärmeren Monaten sowie an Wochenenden und Feiertagen“ zu ausgesprochenen „Nachfragespitzen“ führen. Selbst wenn sich die Zeiten der „mäßigen Nachfrage“ durch Ausflugs- und Übernachtungsgäste nur auf die Hälfte der von der Antragsgegnerin angesetzten Öffnungstage beschränkte - wofür bei einer Betrachtung der „vollständigen Ausnutzung“ der festgesetzten Nutzungsarten wenig spricht -, wären für die verbleibenden Öffnungszeiten der „Friedensburg“ allein im Tagesschnitt mehr als 300 Gastronomiebesucher zu veranschlagen, von denen ungeachtet des vorhandenen Wanderwegenetzes die meisten jedenfalls in den Abendstunden sowie in der Nebensaison mit dem Pkw anreisen dürften. Bei lebensnaher Betrachtung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sich die „Nachfragespitzen“ auf bestimmte Tageszeiten konzentrieren. Dass das im Landschaftsschutzgebiet gelegene Plangebiet nach der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) einen solchen - bei Ausnutzung der planerischen Festsetzung möglichen - Zielverkehr zur „Friedensburg“ in verkehrstechnischer und -organisatorischer Hinsicht auch ohne zusätzliche Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit bewältigen kann, ist nach Überzeugung des Normenkontrollsenats im Ergebnis der Beweisaufnahme selbst dann auszuschließen, wenn die außerhalb des Plangebiets in der O..... B...straße vorhandenen Parkmöglichkeiten rechts und links der Straße ergänzend einbezogen werden.

- 73 Der in dieser Verletzung des Konfliktbewältigungsgebots liegende Mangel des Abwägungsergebnisses führt - unabhängig vom bereits festgestellten Verfahrensverstoß - zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans, weil die übrigen

Festsetzungen für sich betrachtet keine den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle Ordnung bewirken könnten. Nach den Umständen des Falles (u. a. der Lage im Landschaftsschutzgebiet) berühren die verkehrstechnischen und -organisatorischen Belange ebenso wie die mit ihnen in Zusammenhang stehenden Stellplatzfragen die Grundzüge der Planung, weil die für das Sondergebiet festgeschriebene gastronomische Nutzung der „Friedensburg“ zur Vermeidung einer mit Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbaren dauerhaften Unrentabilität (zum Prüfungsmaßstab vgl. BVerwG, Urt. v. 29. September 1978 - 4 C 30.76 -, juris Leitsatz 4; SächsOVG, NK-Urt. v. 26. September 2013 - 1 C 37/11 -, SächsVBl. 2014, 66) auf ausreichende Parkmöglichkeiten für motorisierte Gaststättenbesucher auch in Zeiten von „Nachfragespitzen“ etwa an Wochenenden angewiesen ist. Ob ein rentabler Gastronomiebetrieb in der „Friedensburg“ überhaupt möglich ist, wie es das Parteigutachten der Antragsgegnerin unter anderem unter Hinweis auf „wenig professionalisierte Betriebsstrukturen“ der Wettbewerber im direkten Umfeld ausführt, mag dahinstehen.

- 74 Angesichts der Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans aus den vorgenannten Gründen ist es für das Normenkontrollverfahren nicht entscheidungserheblich, ob der angegriffene Plan an weiteren beachtlichen Mängeln etwa nach Landesrecht leidet, die ebenfalls zu seiner Unwirksamkeit führen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die in der Rechtsprechung des Senats (vgl. auch NK-Urt. v. 23. August 2016 - 1 C 7/14 -, juris Rn. 99, rechtskräftig) bislang nicht abschließend geklärte Frage, ob das Fehlen des nach sächsischem Landesrecht erforderlichen Stadtratsbeschlusses über die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans zur Unwirksamkeit des neu erlassenen Plans führt, obwohl ein solcher Aufstellungsbeschluss bundesrechtlich keine Wirksamkeitsvoraussetzung eines Bebauungsplans ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15. April 1988 - 4 N 4.87 -, juris Rn. 23 ff.). Auch unionsrechtliche Fragen, die sich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in mehrfacher Hinsicht stellen können (vgl. Mitschang, BauR 2016, 1699, 1713 ff.), sind nicht entscheidungserheblich.

- 75 3. Mit Blick auf die von den Beteiligten im letzten Termin zur mündlichen Verhandlung geäußerte Bitte, der Senat möge sich im Interesse einer abschließenden Streitentscheidung auch zu Fragen einer eventuellen nachträglichen Fehlerheilung äußern, merkt der Normenkontrollsenat Folgendes an:

- 76 Sollte sich die Antragsgegnerin auf der Grundlage eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses erneut zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die „Friedensburg“ entschließen, dürfte sie bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials nach § 2 Abs. 3 BauGB nicht nur die Frage einer auf Dauer gewährleisteten gastronomischen Nutzung, sondern auch die mit dem zu erwartenden Zielverkehr verbundenen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung sowie die vorhandenen Schutzgebiete zu berücksichtigen haben. Nach derzeitigem Erkenntnisstand erscheint es mit Blick auf ein Planungshindernis nach § 1 Abs. 3 BauGB auch offen, ob die im Baugenehmigungsverfahren für die „Friedensburg“ seinerzeit erteilte Befreiung von landschaftsschutzrechtlichen Regelungen noch wirksam ist, wie es für eine Überplanung des Grundstücks mangels einer Ausgliederung weiterhin erforderlich sein dürfte (vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 9. Februar 2004 - 4 BN 28.03 -, juris). Insoweit ist zu bedenken, dass die seinerzeit genehmigte Gaststättennutzung nie verwirklicht wurde, was dafür spricht, dass die Baugenehmigung von 2005, der „1. Nachtrag“ von 2008 und auch die im Baugenehmigungsverfahren erteilte Befreiung für ein solches Vorhaben insgesamt durch Zeitablauf (§ 73 SächsBO) gegenstandslos geworden sind. Darüber hinaus sollte die Antragsgegnerin in Betracht ziehen, dass möglicherweise zumindest ein Teil der „Friedensburg“ an dem im Bereich der O..... B...straße bestehenden Bebauungszusammenhang teilnimmt, weshalb - mit den Ausführungen des Verwaltungsgerichts Dresden auf Seite 8 des rechtskräftigen Urteils vom 12. Juni 2014 - 4 K 1149/12 - Einiges dafür spricht, von einer teilweisen Innenbereichslage der „Friedensburg“ auszugehen. Deren nähere Umgebung war jedenfalls im Zeitpunkt der Beweisaufnahme des Senats vom 3. März 2017 auch durch Wohnbebauung an der östlichen Seite der O..... B...straße geprägt. Ob dies zur Annahme eines faktischen allgemeinen Wohngebiets (§ 34 Abs. 2 BauGB) mit der weiteren Folge führt, dass der durch einen Bebauungsplan geregelte Ausschluss von Wohnnutzungen in der „Friedensburg“ als entschädigungspflichtige Wertminderung i. S. v. §§ 42 ff. BauGB anzusehen ist, hat der Normenkontrollsenat nicht zu entscheiden.
- 77 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 78 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt. Dies gilt auch für die § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB geregelten

Anforderungen zur erneuten Auslegung eines Planentwurfs, bei denen der Normenkontrollsenat die vom Bundesverwaltungsgericht (zuletzt Urt. v. 8. März 2017 - 4 CN 1.16 -, juris) entwickelten Maßstäbe zugrunde gelegt hat.

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, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzureichen. 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 SächsEJustizVO 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

Henke

Richter am OVG Heinlein
ist wegen einer Erkrankung
an der Unterschrift gehindert

gez.:
Meng

Tischer

Beschluss

Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat den bereits in den vorangegangenen Normenkontrollverfahren 1 C 16/08 und 1 C 11/12 festgesetzten Wert zugrunde legt, gegen den Einwendungen nicht erhoben wurden.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Henke

Richter am OVG Heinlein
ist wegen einer Erkrankung
an der Unterschrift gehindert

gez.:
Meng

Tischer