

Az.: 1 D 19/00



**SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Normenkontrollverfahren

des Herrn Prof. Dr. med.

- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte Dr.

gegen

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

- Antragsgegnerin -

wegen

Gültigkeit des Bebauungsplanes der Stadt Dresden Nr.

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Sattler, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dahlke-Piel, den Richter am Verwaltungsgericht Meng und die Richter am Obergerverwaltungsgericht Künzler und Kober aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 4. Oktober 2000

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan der Antragsgegerin Nr. _____, in der Fassung des Beschlusses vom 21. September 2000 (Dresdner Amtsblatt 2000 Nr. 39 vom 28.9.2000) wird hinsichtlich des Baugebietes am _____ (Flurstück _____, Teil des Flurstücks _____, der begrenzt wird durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks _____ und die grüne Abgrenzungslinie zur Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, sowie Teil des Flurstücks _____, der nordöstlich der Flurstücke _____ und verläuft) sowie hinsichtlich des Baugebiets an der _____ (Bereich innerhalb von _____, _____, _____ und dem Fuß- und Radweg zwischen _____ und dem Flurstück _____) für nichtig erklärt.

Im Übrigen wird der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragsgegnerin.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan der Antragsgegnerin Nr. _____

Am 16.6.1995 fasste der Stadtrat der Antragsgegnerin einen Aufstellungsbeschluss, der am 22.6.1995 im Dresdner Amtsblatt (S. 16) bekannt gemacht wurde. Hauptziel der Planung war, angesichts des erheblichen Investitionsdrucks die vorhandene Dichte und starke Durchgrünung des Plangebiets als Haupterscheinungsbild des _____ zu sichern. In den Jahren 1997/1998 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung mit der Durchführung einer Bürgerversammlung sowie eine erstmalige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange statt.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der keine Festsetzungen zur Art der Bebauung trifft. Dazu heißt es in der Begründung in ihrer ursprünglichen Fassung u.a.:

„8. Begründung der Festsetzungen

Aus der städtebaulichen Voruntersuchung konnte abgeleitet werden, dass für die bauliche Entwicklung der ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB das bestgeeignete Instrument darstellt, und zwar aus folgenden Gründen:

- Angesichts der Größe und Komplexität des Plangebiets erscheint die Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplanes unangemessen und zu unflexibel, um die strukturverträgliche bauliche Entwicklung des langfristig absichern zu können.

- Alle Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes würden lediglich einer Anzeigepflicht, nicht aber einer planungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen. Dies erscheint in der gegebenen topographischen und gestalterisch sehr anspruchsvollen Situation als unzureichend.

...

- Ein einfacher Bebauungsplan mit der Beschränkung auf ein notwendiges Minimum an Festsetzungen zwingt zu einer Betrachtung aller nicht geregelten Tatbestände nach § 34 BauGB für den Innenbereich oder nach § 35 BauGB für den Außenbereich, so dass der für eine strukturverträgliche Entwicklung unabdingbare Dialog zwischen Stadt, Bauherrn und Architekten gesichert werden kann.

Der Vorteil des einfachen Bebauungsplanes liegt im Zusammenwirken der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten der jeweiligen örtlichen Situation. Es entsteht ein verbindlicher Plan, der die aus städtebaulicher Sicht wichtigen Weichenstellungen enthält; im Übrigen ist aber über die Anwendung von § 34 (bzw. § 35) BauGB sowohl die von Grundstück zu Grundstück verschiedene Situation berücksichtigt als auch Freiraum für künftige Entwicklungen lässt.“

In der Folgezeit wurden vielfältige Anregungen und Bedenken von Bürgern aber auch von Trägern öffentlicher Belange geltend gemacht.

Der Eigentümer des Grundstücks (Gemarkung , Flurstück-Nr.), der Antragsteller des Verfahrens 1 D 809/99 ist, wandte sich mit Schreiben vom 9.2.1998 dagegen, dass für sein ca. 2.690 qm großes Grundstück eine Fläche für Wald festgesetzt werden sollte. Zur Begründung hieß es, dass sein Grundstück in jeder Hinsicht erschlossen sei. Es handele sich um ein stark durchgrüntes Baugrundstück, auf dem sich seit Jahrzehnten zwei genehmigte, massive Bauwerke befänden. Das Grundstück werde durch ihn ganzjährig bewohnt. Auf den unmittelbar angrenzenden Flurstücken befänden sich Wohnhäuser.

Am 16.7.1998 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau in Anwendung des § 233 Abs. 2 Satz 1 BauGB, das Planverfahren nach den Maßgaben des Baugesetzbuches in der

Fassung vom 27.8.1997 weiterzuführen. Weiter wurden die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung und der Entwurf in seiner neuen Fassung von Mai 1998 gebilligt. Der Ausschuss beschloss weiter, den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Aufgrund der bis dahin eingegangenen Anregungen erfuhr der Bebauungsplanentwurf zahlreiche Änderungen.

Hinsichtlich des Flurstücks hieß es, dem Vorschlag werde nicht gefolgt. Das Grundstück liege im Außenbereich und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Es handele sich um eine Waldfläche gemäß § 2 SächsWaldG. Der zwischen und hangaufwärts verlaufende Großgrünbereich stelle einen Einschnitt und eine ortstypische Zäsur zwischen der westlich und östlich angrenzenden Wohn- und Villenbebauung im Abschnitt der mittleren Hangterrasse dar. Dieser Landschaftsbereich solle als Grünverbindung von jeder baulichen Verdichtung freigehalten werden.

Im Dresdner Amtsblatt vom 23.7.1998 (S. 17) wurde bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 31.7. bis einschließlich 31.8.1998 öffentlich ausliegt.

Mit Schreiben vom 27.7.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt, ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.8.1998 gegeben.

Für das Grundstück enthielt der Entwurf in der Fassung vom Mai 1998 nach wie vor die Festsetzung „Fläche für Wald“. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude war von dieser Festsetzung ausgenommen.

In der Zeit vom 31.7. bis zum 31.8.1998 lag der Planentwurf mit Begründung und mit dem Entwurf des Grünordnungsplans öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 18.8.1998 machte die Eigentümerin des Flurstücks (Antragstellerin im Verfahren 1 D 825/99) Einwendungen geltend. Sie wies darauf hin, dass sie nach Teilung Eigentümerin des Flurstücks geworden sei, das aus dem bisherigen Flurstück ,

, entstanden sei. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes sei diese Teilung noch nicht berücksichtigt worden. Aus diesem Grunde sei auch keine Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks vorgenommen worden. Sie habe die Teilung aber nur deshalb betrieben, um das rückübertragene Teilgrundstück als bebaubares Grundstück verkaufen zu können. Die Bebaubarkeit dieses Teilgrundstücks sei im Restitutionsverfahren für alle Beteiligten Geschäftsgrundlage gewesen. Sollte das neue Flurstück nicht bebaubar werden, so stünde sie durch die erfolgte Rückübertragung weit schlechter dar, als wenn sie auf Teilung und Rückgabe verzichtet und auch für diesen Grundstücksteil eine Entschädigung in Anspruch genommen hätte. Da für das westlich gelegene Flurstück die Errichtung zweier Baukörper vorgesehen sei, sei nicht nachzuvollziehen, weshalb dies auf ihrem Grundstück nicht der Fall sein könne.

Mit Schreiben vom 18.8.1998 wandte sich der Eigentümer des Flurstücks () dagegen, dass dieses nicht bebaubar sein sollte. Dieses Flurstück sei früher Teil eines insgesamt 1.380 m² großen Baugrundstücks gewesen, das zu DDR-Zeiten rechtswidrig enteignet und im vorderen Teil zur hin bebaut worden sei. Nach der Wiedervereinigung sei seinem Rückübertragungsantrag nur teilweise stattgegeben worden. Er habe nämlich den hinteren, 880 m² großen Teil zurückerhalten, während der bebauter Teil gegen eine geringe Entschädigung an den bisherigen Besitzer gegangen sei. Er wolle das Grundstück mit einer Zufahrt zur hin bebauen. Das geplante Wohnhaus sei von keiner Seite sichtbar und störe nicht die derzeitigen Sichtbeziehungen. Es reihe sich in die Häuser (Flurstück , und) und (Flurstücke , und) bzw. (Flurstück) ein. Sein Grundstück entspreche im Übrigen in seiner Lage vollkommen dem Flurstück , nur dass es um 90° gedreht liege.

Der Antragsteller ist Eigentümer des ca. 3.004 qm großen , (Gemarkung , Flurstück), das am zwischen und liegt. Zur hin ist es mit einer Villa, die aus dem 19. Jahrhundert stammt, sowie mit einem Nebengebäude (sog. Remise) bebaut, in der sich ebenfalls eine Wohnung (sog. Kutscherwohnung) befindet. Mit Schreiben vom 25.8.1998 und vom 22.6.1998 machte der Antragsteller folgende Anregungen geltend:

Der Bereich der sogenannten Remise mit der Kutscherwohnung solle ebenfalls als überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Bei der Remise handele es sich um ein eigenständiges Gebäude und nicht nur eine unselbständige Nebenanlage i.S.v. § 14 BauNVO, so dass der Bestand auch dieses Gebäudes aus denkmalrechtlichen Gründen im Bebauungsplan gesichert werden müsse. Die zum Hauptgebäude gehörenden Gebäudevorsprünge, Freitreppen, Abgänge und Erker sollten in die bebaubare Grundstücksfläche einbezogen werden. Weiter solle auch für das untere Drittel des Grundstücks eine moderate Bebauung mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus zugelassen werden. Auch der untere Bereich des Grundstücks zum hin nehme am Bebauungszusammenhang teil. Eine Überplanung in der Weise, dass zukünftig kein Baurecht mehr gegeben wäre, hätte enteignende Wirkungen. Das Grundstück sei bereits in alter Zeit entsprechend beplant worden. Schließlich wandte sich der Antragsteller dagegen, dass für die westliche Hälfte des Grundstücks eine Streuobstwiese ausgewiesen war.

Mit Schreiben vom 31.8.1998 wandte sich der Eigentümer des Flurstücks erneut dagegen, dass durch den Entwurf des Bebauungsplans die bauliche und sonstige Nutzung seines Grundstücks erheblich eingeschränkt würde. Es sei unzutreffend, die Fläche als „Wald“ auszuweisen. Denn das Grundstück sei seit jeher erschlossen. Es könne sich nach baurechtlichen Vorschriften nur um ein stark durchgrüntes Baugrundstück handeln, zumal sich dort seit Jahrzehnten zwei genehmigte massive Bauwerke befänden. Dagegen sei in dem Planentwurf nur ein Bauwerk eingetragen. Richtigerweise müsse aber auch das zweite massive Bauwerk ausgewiesen werden. Weiter sei dem Grundstück eine amtliche Straßen- und Hausnummer zugewiesen worden. Das Grundstück werde auch bewohnt. Angestrebt sei, den vorhandenen Wohnbungalow durch den Neubau eines Einfamilienhauses zu ersetzen. Diese Belange seien bisher nicht berücksichtigt worden.

Er schlage vor, auf seinem Grundstück eine strukturverträgliche, geringfügige weitere Wohnbebauung für den Eigenbedarf nicht auszuschließen. Vertretbar könne eine Bebauung mit einer GRZ von 0,1 bis 0,2 sein, wobei auch der gegenwärtige Wohnbungalow mit einbezogen werden könne. Zusagen für die Medienanschlüsse einschließlich der Abwassereinbindung lägen vor.

Auch zahlreiche weitere Bürger brachten Anregungen vor.

In der Folgezeit änderte die Antragsgegnerin den Entwurf hinsichtlich einer Reihe von Grundstücken. Soweit Bebauungsmöglichkeiten durch diese Änderungen erweitert wurden - etwa für das Flurstück , geschah dies überwiegend mit der Begründung, dass den privaten Belangen des Eigentümers Rechnung getragen werde. Einzelne von der Antragsgegnerin als betroffen angesehene Bürger wurden daraufhin nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB erneut angehört.

Auch Träger öffentlicher Belange wurden erneut angehört. Unter dem 11.1.1999 äußerte sich das Staatliche Umweltfachamt Radebeul und empfahl, die Darstellung von Biotopen auf den Flurstücken und mit den naturschutzfachlichen Erkenntnissen in Einklang zu bringen. Gegen die Festsetzungen für die Flurstücke und („ „“) wandten sich - nach wie vor - die Eigentümer des Grundstücks. Dabei ging es um die Frage, inwieweit auf dem Grundstück die - zum denkmalgeschützten Gesamtensemble gehörenden - Weinbauflächen wieder hergestellt werden dürfen. Demgegenüber stand die Naturschutzbehörde auf dem Standpunkt, dass sich in einem beträchtlichen Teil des Weinberges inzwischen ein Biotop i.S.v. § 26 SächsNatschG gebildet habe.

Am 18.3.1999 fasste der Stadtrat der Antragsgegnerin einen Beschluss über die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen entsprechend der Verwaltungsvorlage. In diesem Beschluss heißt es weiter, dass aufgrund von schwebenden Petitionsverfahren über die Behandlung der Anregungen, Einwände und Vorschläge der Bürger gemäß Anlage 2a/Nr. 12 und Nr. 44 gesondert beschlossen werde. Dies betrifft die Flurstücke () und ().

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

An diesem Beschluss war - ebenso wie an den nachfolgenden Beschlüssen vom 12.5.1999 und vom 11.11.1999 - der Stadtrat beteiligt, der ein Bruder des Eigentümers des Flurstücks ist.

gung führen, die dem Inhalt der Denkmalschutzgebietssatzung und damit auch stadtplanerischen Zielen widerspricht, wonach die überkommene Maßstäblichkeit im Überbauungsgrad der Grundstücke und der Erhalt des Landschaftsbildes mit den o.g. charakteristischen Ausstattungselementen im Freiraumbereich vorrangig denkmalpflegerisches Anliegen ist. Damit soll auch künftig das charakteristische Erscheinungsbild des in seiner Synthese von Bauwerk und Landschaft erhalten bleiben und vor störenden Veränderungen bewahrt werden.

Der Hinweis auf das übergroße Grundstück und die Tatsache, dass das Flurstück in „alter Zeit“ beplant worden sei, sind keine hinreichende Gründe für die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen.“

Hinsichtlich der Frage der Biotopfestsetzung wurde der Anregung des Antragstellers gefolgt; diese ist entfallen.

Den Anregungen der Eigentümerin des Flurstücks wurde nicht gefolgt. Insoweit heißt es zur Begründung:

„Das o.g. Grundstück liegt in einem hochsensiblen Hangbereich mit einem überaus wertvollen stadtbildprägenden Eichenbestand, der sowohl in seiner Außenwirkung in den gegenüberliegenden Talraum der Elbe als auch in seiner Innenwirkung für die unbedingt schützenswert ist. Maßgeblich für die Entscheidung zur Bebaubarkeit ist hier der naturschutzfachliche Zustand des Grundstücks. Das Grundstück liegt innerhalb einer festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der vorhandene Großbaumbestand würde durch eine Bebauung des aus einem Teilungsverfahren hervorgegangenen Grundstücks in unvertretbarem Maße beeinträchtigt. Die Erhaltung des weit einsehbaren, orts- und landschaftsbildrelevanten Gehölzbestandes ist ausdrückliches Planungsziel und muss gegenüber dem privaten Belang einer Bebaubarkeit des Grundstücks höher gewichtet werden.“

Mit Schreiben vom 1.4.1999 zeigte die Antragsgegnerin den Bebauungsplan dem Regierungspräsidium Dresden an. Dieses machte mit Bescheid vom 30.4.1999 die Verletzung von Rechtsvorschriften hinsichtlich bestimmter Flurstücke geltend.

Im Einzelnen hieß es:

- unter 2.1 hinsichtlich der Flurstücke , und Teile des Flurstücks : Die Flurstücke befänden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „ und “;

- unter 2.2 hinsichtlich des Flurstücks : Es sei ein Baufeld festgesetzt worden, das weder an einer befahren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, noch eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer solchen Verkehrsfläche aufweise;

- unter 2.3 hinsichtlich des Flurstücks : Die Festsetzungen bzw. nachrichtlichen Übernahmen stünden im Widerspruch zur Entscheidung des Regierungspräsidiums Dresden bezüglich der Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz (Widerspruchsbescheid vom 16.3.1999). Die Festsetzung bzw. nachrichtliche Übernahme für das Flurstück sei entsprechend des Bescheides in die Planzeichnung zu übernehmen:

- unter 2. 4 hinsichtlich des Flurstücks und

- unter 2.5 hinsichtlich des Flurstücks : Die von den Grundstückseigentümern vorgetragenen Anregungen seien im Stadtrat nicht behandelt worden. Es lege daher ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vor.

Im Übrigen enthielt der Bescheid unter Ziffer 3.1. bis 3.7. Maßgaben, die im Wesentlichen die zeichnerische Darstellung von Festsetzungen in der Planzeichnung betreffen.

Mit Schreiben vom 10.5.1999 legte die Antragsgegnerin gegen Ziffer 2.1 und 2.5 des Beanstandungsbescheides Widerspruch ein. Diesen ergänzte sie mit Schreiben vom 27.5.1999 dahin, dass nicht gegen 2.5 sondern gegen Ziffer 2.2 (Flurstück) Widerspruch eingelegt werde. In Bezug auf die Ziffern 2.4 und 2.5 wurde der Widerspruch erweitert. Der Stadtrat habe in seiner Sitzung vom 12.5.1999 beschlossen, dass die Ergebnisse der Abwägung unverändert bleiben sollten.

Am 12.5.1999 hatte der Stadtrat der Antragsgegnerin beschlossen, dass die Ergebnisse der Abwägungen zu folgenden Einwendungen in der Vorlage 3791-88-99 unverändert bleiben:

- Anlage 2a/Nr. 12

, Flurstück ;

- Anlage 2a/Nr. 44

/Flurstück .

Unter 2. dieses Beschlusses hieß es: „Da die Durchführung des Bebauungsplanes in den in Punkt 1 genannten Einzelfällen jedoch zur nicht beabsichtigten Härten führen würde, wird für die Grundstücke und (*richtig*) über die entsprechenden Befreiungen das angestrebte Baurecht für eine maßvolle Bebauung mit jeweils einem Einfamilienhaus gewährt.“

Unter dem 3.6.1999 erließ das Regierungspräsidium Dresden einen Teilwiderspruchsbescheid, mit dem Ziffer 2.2 der Beanstandung (Flurstück) aufgehoben wurde. Es habe sich her-

ausgestellt, dass auf diesem Flurstück tatsächlich kein Baufeld ausgewiesen sei. Durch Widerspruchsbescheid vom 17.8.1999 hob das Regierungspräsidium Dresden Ziffer 2.1 des Bescheides vom 30.4.1999 auf und stellte klar, dass für die Flurstücke , und Teile von die Verletzung von Rechtsvorschriften unter den Maßgaben Nr. 3.1 bis 3.7 nicht geltend gemacht werde. Zur Begründung hieß es, da die in Ziff. 2.1 genannten Flurstücke zwischenzeitlich aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert worden seien, liege eine Rechtsverletzung nicht mehr vor.

Zur Begründung des Widerspruchsbescheides hieß es, dass durch die Verordnung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.7.1999 zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“ die unter Ziffer 2.1 des Ausgangsbescheides aufgeführten Flurstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert worden seien. Damit sei die Geltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften in Bezug auf diese Flurstücke nicht mehr begründet.

Hinsichtlich der Ziffern 2.4 und 2.5 des Ausgangsbescheides sei der Widerspruch unbegründet. Der geltend gemachte Verstoß gegen das Abwägungsgebot sei nicht durch die schlichte Nachholung per Satzungsbeschluss zeitlich nach dem Satzungsbeschluss heilbar. Die korrekt durchgeführte Abwägung sei gesetzliche Voraussetzung für einen rechtmäßigen Satzungsbeschluss. Die zeitliche Verfahrensfolge ergebe sich zwingend aus den gesetzlichen Vorschriften. Müsse ein Verfahrensschritt - wie hier die Abwägung - nachgeholt werden, so ergebe es sich aus der Natur der Sache heraus, dass alle in der logischen Verfahrensfolge dahinterliegenden Verfahrensschritte ebenfalls einer Wiederholung bedürften.

Am 11.11.1999 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin, Ziffer 2 seines Beschlusses vom 12.5.1999 (Befreiung) aufzuheben. Weiter trat der Stadtrat den Ziffern 2.4 und 2.5 des Genehmigungsbescheides bei.

Mit Schreiben vom 12.11.1999 teilte die Antragsgegnerin dem Regierungspräsidium zu Ziffer 2.3 des Bescheides mit, dass die Festsetzung bzw. nachrichtliche Übernahme entsprechend des Bescheides des Regierungspräsidiums vom 16.3.1999 in die Planzeichnung übernommen worden sei. Hinsichtlich der Punkte 2.4 und 2.5 wurde mitgeteilt, dass mit Beschluss des Stadtrates vom 11.11.1999 den Ziffern 2.4 und 2.5 des Genehmigungsbescheides in der Weise

beigetreten worden sei, dass die beiden Flurstücke in den Bebauungsplan als Flächen ohne Festsetzung übernommen worden seien. Die Maßgaben unter Ziffer 3 des Bescheides vom 30.4.1999 seien in die Planzeichnung und die Begründung eingearbeitet worden. Weiter wurden die zwischenzeitlich entstandenen Unterlagen sowie das Original der Planzeichnung übersandt mit der Bitte, den Genehmigungsvermerk anzubringen.

Der Bebauungsplan wurde am 15.11.1999 ausgefertigt und im Dresdner Amtsblatt vom 19.11.1999 (S. 11) veröffentlicht. Im Laufe des gerichtlichen Verfahrens hat die Antragsgegnerin im Hinblick auf die Mitwirkung des Stadtrates Dr. _____, den sie selbst für befangen hält, ein ergänzendes Verfahren nach § 215a BauGB durchgeführt. Am 21.9.2000 hat der Stadtrat der Antragsgegnerin unter Ausschluss des fraglichen Ratsmitglieds die Beschlüsse vom 18.3.1999, vom 12.5.1999 und vom 11.11.1999 neu gefasst und gleichzeitig beschlossen, den Bebauungsplan rückwirkend zum 19.11.1999 in Kraft zu setzen. Am 25.9.2000 hat das Regierungspräsidium Dresden erklärt, dass Beanstandungen nicht geltend gemacht werden, am 28.9.2000 ist der Bebauungsplan im Dresdner Amtsblatt Nr. 39 veröffentlicht worden.

Der Antragsteller hat bereits am 31.5.2000 die vorliegende Normenkontrollklage erhoben.

Ihm geht es im Wesentlichen darum, das Grundstück auch zum _____ hin bebauen zu können; die Erteilung eines entsprechenden bauplanungsrechtlichen Vorbescheides ist Gegenstand des noch anhängigen Verfahrens VG Dresden 3 K 419/99.

Er trägt vor, ihm - dem Antragsteller - habe im Hinblick auf die nach der Offenlegung des Bebauungsplanes stattgefundenen Änderungen nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden müssen. Dies sei bei anderen Eigentümern geschehen. Die Bürgerbeteiligung sei im Rahmen des eingeschränkten Anhörungsverfahrens nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB äußerst konfus und widersprüchlich durchgeführt worden und habe nicht den gesetzlichen Verfahrensvorschriften entsprochen. Insoweit sei überdies auch der Stadtrat unrichtig informiert worden. Darin liege sowohl ein Verfahrensfehler als auch ein Abwägungsfehler.

Ein formeller Fehler liege weiter darin, dass der Beschluss über die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes vom 16.7.1998 nicht vom Rat der Antragsgegnerin, sondern vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau gefasst worden sei. Eine Delegation der Zuständigkeit auf einen Ausschuss sei generell unzulässig; überdies sei eine solche Delegation auch nicht ausdrücklich durch die Hauptsatzung erfolgt.

Weiter fehle hinsichtlich des Flurstücks eine Beschlussfassung des Satzungsgebers. Insoweit habe die Antragsgegnerin dem Regierungspräsidium mit Schreiben vom 12.11.1999 mitgeteilt, dass eine Änderung der Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt sei. Es fehle aber an einem dahingehenden Satzungsbeschluss des Stadtrates. Überdies sei fraglich, ob eine nachträgliche Beschlussfassung zur Beseitigung einer Rechtsverletzung, die im Zeitpunkt des ursprünglichen Satzungsbeschlusses vorgelegen habe, überhaupt zulässig sei.

Im Hinblick auf den Denkmalschutz rügt der Antragsteller, die Antragsgegnerin habe nicht ausreichend berücksichtigt, dass auf seinem Grundstück auch die Remise mit der darüber befindlichen Kutscherwohnung unter Denkmalschutz stehe. Die Antragsgegnerin habe keine hinreichenden Erkundigungen darüber angestellt, welche Grundstücke vom Denkmalschutz umfasst seien. Sie habe daher die Denkmaleigenschaft des von der Bauleitplanung in seinem Bestand betroffenen Gebäudes verkannt. Als denkmalgeschütztes Gebäude sei die Remise auf jeden Fall als überbaubare Grundstücksfläche darzustellen, um etwaige erforderliche Sanierungsmaßnahmen oder einen Wiederaufbau nach Zerstörung des Gebäudes durchführen zu können. Der Bestandsschutz erlaube hingegen weder einen Wiederaufbau nach einem Brand, noch baugenehmigungsbedürftige Sanierungsmaßnahmen.

Überzogen sei die Behauptung, die Einbeziehung der Remise führe zu einer unangemessen hohen Verdichtung der Bebauung. Denn das Grundstück sei selbst unter Einbeziehung der Remise allenfalls zu 10 % bebaut.

Fehlerhaft sei weiter die Abwägung des Interesses des Antragstellers, im unteren Drittel des Grundstücks zum hin ein weiteres Baufenster vorzusehen. Dem Antragsteller sowie den Eigentümer der drei benachbarten Grundstücke zwischen und solle ein Sonderopfer auferlegt werden, obwohl der im weiteren westlichen Verlauf auch zum hin bebaut sei.

Viele Grundstücke in der Umgebungsbebauung seien entweder im oberen Bereich der oder im unteren Bereich am in vergleichbarer Weise bebaut. Beispiele dafür seien die vergleichbaren Flurstücke , , , , , , und . Ein Baufenster der von ihm gewünschten Weise könne damit nicht als ortsunübliche Bebauung in beeinträchtigender Weise optisch hervortreten und laufe nicht dem „historisch überlieferten charakteristischen Erscheinungsbild des “ zuwider. Eine entsprechende Bebauung entspräche der funktionellen und gestalterischen Gliederung der Villengrundstücke im Rahmen der ehemaligen großbürgerlichen Wohngegend aus der Zeit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Gerade im Hinblick auf die Größe des Grundstücks und die zurzeit ungewöhnlich geringe Ausnutzung von etwa 10 % sei schon in früheren Zeiten beabsichtigt gewesen, das Grundstück in entsprechender Weise zu bebauen.

Unzutreffend seien die Feststellungen der Antragsgegnerin zu der Frage der Erschließung des Grundstücks. Er - der Antragsteller - habe nie eine breite Garagenzufahrt zum hin gefordert; überdies sei eine Öffnung der vorhandenen Mauer unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten durchaus möglich. Der sei uneingeschränkt für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Es sei nicht nachzuvollziehen, wie vier weitere Baufenster dazu führen sollten, dass der Fußgänger- und Radverkehr erheblich gestört werden könnte. Überdies sei auch eine innere Erschließung über die möglich.

Es läge überdies eine rechtswidrige Ungleichbehandlung mit anderen Flurstücken vor. So habe die Antragsgegnerin für das Flurstück unter Hinweis auf die privaten Belange des Eigentümers eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und sei dabei davon ausgegangen, dass eine Erschließung des Flurstücks über das Flurstück privatrechtlich geregelt werden könne. Dieses Grundstück sei der Lage nach mit dem des Antragstellers durchaus vergleichbar, jedoch beträchtlich kleiner. Die Antragsgegnerin habe bei diesem Grundstück - anders als bei ihm - nicht außer Acht gelassen, dass die Erschließung über ein anderes Grundstück möglich sei.

Der Antragsteller beruft sich außerdem auf eine Reihe von weiteren Grundstücken, für die mehr als ein Baufenster vorgesehen ist, nämlich die Flurstücke , , , , , und . In diesen Fällen sei die Antragsgegnerin ohne nähere Begründung von ihren

Dem Senat haben die Planakten der Antragsgegnerin (9 Ordner und 8 Blätter Originalplanzeichnung sowie ein Ordner Ergänzungsverfahren mit 8 Blättern Planzeichnung) vorgelegen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren. Auf den Inhalt dieser Vorgänge sowie der Gerichtsakten 1 D 19/00, 1 D 809/99 und 1 D 825/99 wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes ergänzend Bezug genommen.

Der Senat hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins, wegen dessen Ergebnisses auf den Inhalt des Protokolls vom 4.10.2000 Bezug genommen wird.

Entscheidungsgründe

Der Normenkontrollantrag ist zulässig - namentlich ist der Antragsteller antragsbefugt i.S.v. § 47 Abs. 2 VwGO – und begründet.

Der angegriffene Bebauungsplan verstößt auch in der nunmehr allein maßgeblichen Fassung vom 21.9.2000 in mehrfacher Hinsicht gegen höherrangiges Recht; dies lässt ihn insgesamt als unwirksam erscheinen (dazu unter 1.). Darüber hinaus liegen hinsichtlich der im Tenor gesondert genannten Bereiche Rechtsverstöße vor, die insoweit zur Teilnichtigkeit des Bebauungsplanes führen (dazu unter 2.).

1. Der Bebauungsplan in seiner aktuellen Fassung leidet zunächst unter formellen Mängeln.

1.1. Er verstößt gegen § 246 Abs. 1a i.V.m. § 86 SächsBO. Nach diesen Vorschriften sind Bebauungspläne der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen und dürfen erst in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige geltend gemacht hat. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt, denn der Bebauungsplan ist bereits am 28.9.2000 veröffentlicht worden, während die Anzeige frühestens am 22.9.2000 beim Regierungspräsidium eingegangen ist. Ein anderes Ergebnis folgt nicht daraus, dass das Regierungspräsidium mit Bescheid vom 25.9.2000 erklärt hat, dass Beanstandungen nicht geltend gemacht werden. Denn die Möglichkeit, die Frist zur Geltendmachung von Rechtsverstößen abzukürzen, be-

steht seit der Neuregelung des Anzeigeverfahrens durch das BauROG nicht mehr. Das ergibt sich bereits aus dem systematischen Vergleich zwischen § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB a.F. und § 246 Abs. 1a BauGB. In § 11 Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB a.F. hieß es, der Bebauungsplan darf erst in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Frist geltend gemacht hat oder wenn sie vor Ablauf der Frist erklärt hat, dass sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend mache. Mit der Neuregelung in § 246 Abs. 1a BauGB ist die der höheren Verwaltungsbehörde eingeräumte Prüfungsfrist von drei Monaten auf einen Monat verkürzt worden, gleichzeitig ist § 11 Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz ersatzlos entfallen. Daraus kann nur der Schluss gezogen werden, dass der Gesetzgeber der höheren Verwaltungsbehörde die Möglichkeit einer entsprechenden Erklärung vor Fristablauf nicht mehr einräumen wollte.

Das gilt umso mehr, als der ursprüngliche Gesetzentwurf der Bundesregierung das Anzeigeverfahren gänzlich entfallen lassen wollte und der Vorschlag des Bundesrates im Anschluss an die sog. Expertenkommission zunächst dahin ging, die alte Regelung des § 11 BauGB a.F. – einschließlich § 11 Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz - mit einer Beanstandungsfrist von nur einem Monat und einer einmonatigen Verlängerungsmöglichkeit zu übernehmen. § 246 Abs. 1a BauGB ist Bestandteil des im Vermittlungsausschuss gefundenen Kompromisses, für den die gesetzgeberischen Motive nicht offengelegt worden sind. Mangels anderer Anhaltspunkte ist daher davon auszugehen, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit der Aufsichtsbehörde, vor Fristablauf zu erklären, dass sie keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend mache, bewusst beseitigt hat (Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, SächsBO, § 86 RdNr. 15; ders. in: Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB, § 246 RdNr. 15; Schrödter in: Schrödter, BauGB, § 246 RdNr. 9 a.E.). Dagegen spricht nichts dafür, dass mit der Neuregelung eine sachliche Änderung nicht verbunden sein sollte (so aber ohne nähere Begründung Gaentzsch in: Berliner Schwerpunkte-Kommentar, § 246 RdNr. 6 a.E.; Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 246 RdNr. 28). Denn zum einen liegt - wie auch die Vertreter der Gegenauffassung einräumen - nach der generellen Verkürzung der Beanstandungsfrist auf nur noch einen Monat kein anerkanntes praktisches Bedürfnis mehr für eine weitere Verkürzung vor. Zum anderen besteht die Gefahr, dass die Aufsichtsbehörde bei noch weitergehenden Verkürzungen ihres Prüfungsrechts eine Prüfung, die diesen Namen verdient, praktisch überhaupt nicht mehr durchführen kann und eine vorgezogene Erklärung zum Vehikel dafür wird, eine substantielle Kontrolle gänzlich zu unterlassen (so ausdrücklich Jäde aaO). Damit wird im Er-

gebnis auf das Beanstandungsrecht, das nicht zur Disposition der höheren Verwaltungsbehörde steht, verzichtet.

Dass diese Gefahr nicht nur theoretischer Natur ist, macht der Zeitablauf im vorliegenden Fall deutlich: Die Anzeige der Antragsgegnerin ist frühestens am Freitag, den 22.9.2000 beim Regierungspräsidium eingegangen, die Erklärung, dass Beanstandungen nicht erfolgen, datiert von Montag, dem 25.9.2000. Eine Prüfung, die diesen Namen verdient, konnte in dieser Zeit schlechterdings nicht erfolgt sein.

Es mag nach alledem offen bleiben, ob ein Verstoß gegen § 246 Abs. 1a i.V.m. § 86 SächsBO auch deshalb vorliegt, weil - wie sich in der mündlichen Verhandlung herausgestellt hat - dem Regierungspräsidium Dresden die Originalplanzeichnung bei der Anzeige - für deren Eingang beim Regierungspräsidium auch ansonsten kein Beleg existiert - nicht vorgelegt worden ist.

Bei dem festgestellten Fehler handelt es sich um einen formellen Fehler nach Landesrecht, der - da die Jahresfrist nach § 4 SächsGemO noch nicht abgelaufen ist - von Amts wegen zu berücksichtigen ist. Er führt nicht zur Nichtigkeit, sondern zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes, denn er ist einem ergänzenden Verfahren nach § 215a BauGB ohne weiteres zugänglich.

1.2. Ein weiterer Verstoß liegt hinsichtlich des nunmehr maßgeblichen Ratsbeschlusses vom 21.9.2000 darin, dass die Abwägungsentscheidung nicht von dem nach §§ 4, 41 Abs. 2 Nr. 4 SächsGemO allein zuständigen Organ, nämlich dem Rat der Stadt Dresden, getroffen worden ist. Wesentlicher Bestandteil der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB ist die Prüfung der zum Entwurf eines Bebauungsplanes eingegangenen Anregungen. Die abschließende Entscheidung darüber ist gem. § 10 Abs. 1, § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB dem eigentlichen Satzungsbeschluss vorbehalten (BVerwG, Urt.v. 25.11.1999, NVwZ 2000, 676 = BauR 2000, 845). Daran fehlt es hier. Bei seiner Beschlussfassung am 21.9.2000, auf die es nunmehr allein ankommt, haben dem Rat der Antragsgegnerin allein die ursprünglichen, als nichtig erkannten Ratsbeschlüsse, nicht aber die eingegangenen Anregungen sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung vorgelegen. Zwar ist es nicht erforderlich, dass die Anregungen dem Rat im Original zur Entscheidung unterbreitet werden. Es reicht vielmehr – entsprechend der ganz üblichen Praxis der Gemeinden - aus, wenn in der Verwaltungsvorlage die einzelnen Einwendungen tabellarisch

zusammengefasst, mit ihren Kernaussagen aufgelistet und jeweils dem Entscheidungsvorschlag gegenübergestellt werden (VGH Bad.-Württ., Urt.v. 18.6.1999 - 8 S 2401/98 -, zitiert nach juris; vgl. auch BVerwG aaO).

Das war hier indes bei der Beschlussfassung vom 21.9.2000 nicht der Fall. Insoweit gelten für eine ergänzende Beschlussfassung im Sinne von § 215a BauGB in der Regel keine erleichterten Voraussetzungen. Leidet der ursprüngliche Abwägungs- und Satzungsbeschluss – wie hier – an einem Mangel, der zur Unwirksamkeit führt, so muss das ergänzende Verfahren in genau derselben Weise durchgeführt werden wie ein erstmaliges Verfahren. Für eine ordnungsgemäße Beschlussfassung des Rates reicht es daher nicht aus, auf die Willensbildung des ursprünglichen Satzungsbeschlusses zurückzugreifen oder auf ihn Bezug zu nehmen. Zum einen ist nämlich nicht davon auszugehen, dass die personelle Zusammensetzung des Rates bei der ursprünglichen und bei der späteren Beschlussfassung identisch ist. Zum anderen ist es gerade die Unwirksamkeit des ursprünglichen Beschlusses, die ein ergänzendes Verfahren erforderlich macht. Der unwirksame Satzungsbeschluss muss daher für das ergänzende Verfahren hinweggedacht werden. Das gilt jedenfalls dann, wenn – wie bei der Mitwirkung eines befähigten Ratsmitgliedes – ein Mangel in der Willensbildung des Rates vorgelegen hat, der den ursprünglichen Beschluss insgesamt ergreift. Die Vorgehensweise der Antragsgegnerin macht demgegenüber deutlich, dass sie den ergänzenden Beschluss für eine bloße „Formsache“ gehalten hat, während der eigentliche Abwägungs- und Satzungsbeschluss in den Beschlüssen vom 18.3.1999, vom 12.5.1999 und vom 11.11.1999 gesehen wird. Das trifft indes nicht zu, vielmehr ist der nunmehr allein maßgebliche Beschluss erst am 21.9.2000 erfolgt.

Nach dem oben Dargelegten bedarf es keiner weiteren Prüfung, ob dem Rat der Antragsgegnerin jedenfalls die maßgeblichen Planzeichnungen vorgelegen haben. Diese sind einerseits bei dem Anlagenverzeichnis für die Vorlage an den Rat nicht aufgeführt. Andererseits sind in den Verwaltungsvorgängen Kopien der Planzeichnung vorhanden, auf denen unter dem Datum vom 22.9.2000 vermerkt ist, dass diese „Gegenstand der Ratssitzung vom 21.9.2000“ waren.

An einer Entscheidung des Rates der Antragsgegnerin fehlt es weiter hinsichtlich der Festsetzungen für die Flurstücke (Teil von). Insoweit war auf Grund der Beanstandungen des Regierungspräsidiums nach dem Satzungsbeschluss vom 18.3.1999 eine

Änderung der Abgrenzung zwischen Biotop und Rebfläche erfolgt, wie sich aus der Planzeichnung und dem Schreiben der Antragsgegnerin an das Regierungspräsidium vom 12.11.1999 ergibt. Ein dahingehender Ratsbeschluss liegt indes nicht vor. Der von der Antragsgegnerin in Bezug genommene Beitrittsbeschluss vom 11.11.1999 trifft zu Punkt 2.3. der Beanstandungsverfügung, um deren Vollzug es ging, keine Aussage. Bezeichnend ist insoweit, dass es in dem Schreiben an das Regierungspräsidium vom 12.11.1999 heißt, dass die Festsetzung „in die Planzeichnung übernommen“ worden sei. Das trifft zu, reicht aber eben nicht aus. Denn nach den Regelungen der Sächsischen Gemeindeordnung ist zur Fassung des Beitrittsbeschlusses – ebenso wie für den Satzungsbeschluss im Übrigen - allein der Rat und nicht die Verwaltung befugt (vgl. dazu OVG NW, Urt.v. 11.12.1995, NWVBl. 1996, 438).

Der Mangel der Willensbildung hinsichtlich der Flurstücke ist auch durch die Durchführung des ergänzenden Verfahrens nicht behoben worden. Denn die Antragsgegnerin hat nicht – was an sich naheliegend gewesen wäre – einen einheitlichen Satzungsbeschluss neu gefasst. Vielmehr hat sie die Beschlüsse insgesamt wiederholt, nämlich zunächst den vom Regierungspräsidium beanstandeten Satzungsbeschluss vom 18.3.1999 und anschließend den Beschluss vom 12.5.1999 und den Beitrittsbeschluss neu gefasst. Eine solche Vorgehensweise erscheint vor allem deshalb bedenklich, weil § 215a BauGB die Behebung von Mängeln ermöglichen und nicht dazu dienen soll, bereits erkannte Mängel zu wiederholen. Soweit es in den Kommentierungen zu § 215a BauGB heißt, das Verfahren sei von dem festgestellten Mangel an zu wiederholen, ist damit nur das im Übrigen fehlerfreie Verfahren gemeint. Ob diese Vorgehensweise der Antragstellerin für sich betrachtet dazu führt, das ergänzende Verfahren mangelhaft erscheinen zu lassen, mag angesichts der bereits festgestellten Mängel dahinstehen. Jedenfalls lässt sich deshalb nicht feststellen, dass der fehlende Beitrittsbeschluss nachgeholt worden ist; die Antragsgegnerin hat diesen Mangel vielmehr durch das erneute Beschließen des lückenhaften Beitrittsbeschlusses wiederholt.

Damit liegt ein Verfahrensfehler nach Landesrecht vor, der einem ergänzenden Verfahren i.S.v. § 215a BauGB zugänglich ist (BVerwG, Urt.v. 25.11.1999, NVwZ 2000, 676 = BauR 2000, 845). Der Senat lässt offen, ob gleichzeitig nach Bundesrecht ein Abwägungsdefizit liegt, denn auch dieses würde lediglich zur Unwirksamkeit und nicht zur Nichtigkeit des Satzungsbeschlusses führen (BVerwG aaO).

1.3. Es bleibt weiter offen, welche Auswirkungen es auf die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes hat, dass die Antragsgegnerin, wie sich anlässlich dieses Verfahrens herausgestellt hat, offenbar von ein- und demselben Plan mehrere Ausfertigungen vorhält. Im Übrigen liegen formelle Mängel nicht vor; insoweit weist der Senat im Hinblick auf ein mögliches zukünftiges Ergänzungsverfahren gem. § 215a BauGB auf Folgendes hin:

1.3.1. Entgegen der Auffassung des Antragstellers spielt es keine Rolle, dass der sogenannte Auslegungsbeschluss vom 16.7.1998 nicht vom Gemeinderat, sondern vom Ausschuss für Stadtentwicklung getroffen worden ist. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl.v. 15.4.1988, BVerwGE 79, 200), der der erkennende Senat folgt, ist ein sog. Auslegungs- oder Offenlegungsbeschluss bundesrechtlich überhaupt nicht geboten; § 3 BauGB verlangt ausdrücklich lediglich die Durchführung der Auslegung. Schon deshalb führen etwaige Mängel eines solchen Beschlusses bundesrechtlich nicht zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes. Etwas anderes folgt auch nicht aus dem daneben für das ordnungsgemäße Zustandekommen des Bebauungsplanes maßgeblichen Sächsischen Gemeinderecht. Denn auch gem. §§ 4, 41 Abs. 2 Nr. 4 SächsGemO reicht es für das ordnungsgemäße Zustandekommen einer Satzung, dass der Gemeinderat einen einzigen - nämlich den endgültigen - Satzungsbeschluss fasst. Landesrecht fordert dagegen nicht, dass weitere vorbereitende Entscheidungen durch den Gemeinderat ergehen (so ausdrücklich OVG Rh.-Pf., Urt.v. 30.11.1988, NVwZ 1989, 674 für das rheinland-pfälzische Landesrecht; i.E. ebenso VGH Bad.-Württ., Urt.v. 18.12.1995, BRS 57 Nr. 36; Schrödter, in: Schrödter, BauGB, 6. Aufl., § 2 RdNr. 33 f.; a.A. OVG NW, Urt.v. 24.2.1995, NVwZ-RR 1996, 220 unter Hinweis auf Besonderheiten des nordrhein-westfälischen Landesrechts). Ist ein Auslegungsbeschluss aber weder bundesrechtlich noch landesrechtlich überhaupt geboten, spielt es für die Rechtmäßigkeit der Satzung regelmäßig keine Rolle, ob ein solcher Beschluss rechtmäßig ist. Es handelt sich lediglich um eine Vorbereitungshandlung zu dem rechtlich maßgeblichen Satzungsbeschluss. Mängel eines solchen Auslegungsbeschlusses können allenfalls dann erheblich sein, wenn der Fehler bis in den Abwägungsvorgang fortwirkt und geeignet ist, diesen gewissermaßen zu "infizieren" (OVG Rh.-Pf. aaO, S. 675). Dafür ist im vorliegenden Fall weder etwas vorgetragen noch ersichtlich. Ganz im Gegenteil ist es so, dass der Rat der Antragsgegnerin durch den späteren Satzungsbeschluss die vorangegangenen Handlungen in seinen Willen aufgenommen und damit stillschweigend gebilligt hat (vgl. zu diesem Aspekt Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, aaO, § 3 RdNr. 28 ff.). Im Übrigen sieht auch § 14 der Hauptsat-

zung der Antragsgegnerin u.a. für die öffentliche Auslegung des Planentwurfs eine Beschlussfassung durch den Ausschuss ausdrücklich vor.

1.3.2. Soweit der Antragsteller meint, er habe auf Grund der Änderungen des Planentwurfs, die sein Grundstück betreffen, erneut angehört werden müssen und die Vorgehensweise der Antragsgegnerin verstoße gegen § 13 BauGB, trifft dies ebenfalls nicht zu. Denn die Antragsgegnerin hat den Einwendungen des Antragstellers teilweise entsprochen (hinsichtlich der Baugrenze um die Erker und hinsichtlich der Streuobstwiese) und ist ihnen überwiegend nicht gefolgt (hinsichtlich des zweiten Baufensters zum hin und hinsichtlich des Baufensters um die Remise). Mit diesem Inhalt ist der Bebauungsplan für das Grundstück des Antragstellers in Kraft getreten. Dann bestand aber keine Veranlassung zu einer weiteren Anhörung. Soweit den Anregungen gefolgt worden ist, versteht sich das von selbst. Soweit ihnen nicht gefolgt wurde, ergibt sich indes nichts anderes, denn insoweit hatte sich der Antragsteller umfassend geäußert; es gibt keinen sachlichen Grund für eine weitere Anhörung. Selbst bei der Änderung eines bereits in Kraft getretenen Bebauungsplanes muss derjenige nicht noch einmal gehört werden, dessen Vorschlägen gefolgt wurde (VGH Bad.-Württ., Urt.v. 1.7.1991, NVwZ-RR 1992, 538).

Wäre die Argumentation des Antragstellers zutreffend, müssten alle Einwender, deren Anregungen nicht gefolgt wird, ein weiteres Mal angehört werden. Es spielt auch keine Rolle, ob die Antragsgegnerin eine weitere individuelle Anhörung einzelner Einwender vorgenommen hat, denn der Gleichheitssatz geht nicht so weit, dass solche gesetzlich nicht gebotenen Anhörungen auf alle Betroffenen ausgedehnt werden müssten.

1.3.3. Die zeichnerische Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes widerspricht dem Bestimmtheitsgebot nicht. Allerdings wird dort, wo der räumliche Geltungsbereich des Planes entlang einer Straße endet, an vielen Stellen einerseits die nach der Planzeichenverordnung vorgesehene Blocklinie zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs verwendet, während andererseits jenseits dieser Linie (also eigentlich außerhalb des Geltungsbereichs) die zeichnerische Darstellung Straßenverkehrsfläche bis zur anderen Straßenseite fortgesetzt wird. Überdies verläuft die Blocklinie bisweilen nicht genau entlang der anderen Straßenbegrenzungslinie. Für den unbefangenen Betrachter ist so zunächst unklar, ob und inwieweit die Straßenverkehrsfläche durch den Bebauungsplan festgesetzt wird. Im ein-

zelen betrifft dies u.a. bei den Teilplänen 1 und 2 die ; bei Teilplan 3 die , hier ist besonders auffällig, dass der Wendehammer mitten durchgeschnitten wird; bei Teilplan 5 die und bei Teilplan 6 die und . Wenn eine solche zeichnerische Darstellung auch wenig glücklich erscheint, so ist doch ein hinreichend bestimmtes Ergebnis durch Auslegung dahin zu erzielen, dass die Blocklinie vorgeht und dass es sich bei der farbigen Markierung der Straßenverkehrsflächen lediglich um eine unschädliche Überzeichnung handelt. Denn würde man regelmäßig davon ausgehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dort endet, wo die farbliche Darstellung aufhört, bedürfte es der Blocklinie in der Regel nicht, diese ist gerade dazu da, insoweit Klarheit zu schaffen. Ebenfalls durch Auslegung überwindbar sind die kleineren Lücken in der Blocklinie, die offenbar der Lesbarkeit von Straßennamen dienen sollten.

1.4. Weiter verstößt der Bebauungsplan in materieller Hinsicht gegen höherrangiges Recht (1.4.1. bis 1.4.7); diese Mängel führen in ihrem Zusammenwirken ebenfalls nur zur Unwirksamkeit des gesamten Planes (1.4.8.).

1.4.1. Hinsichtlich des Flurstücks (Teilplan ,) verstößt die Festsetzung der zulässigen Grundfläche gegen § 17 Abs. 1 BauNVO. Danach beträgt die maximale Grundflächenzahl für reine/allgemeine Wohngebiete 0,4; Entsprechendes gilt auch, wenn eine absolute Zahl als zulässige Grundfläche festgesetzt ist (Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, aaO, § 16 BauNVO RdNr. 31; Boeddinghaus/Dieckmann, aaO, § 17 RdNr. 2). Das Flurstück ist 230 qm groß, die zulässige Grundfläche darf folglich höchstens 92 qm (230 x 0,4) betragen, während der Bebauungsplan eine Grundfläche von 120 qm erlaubt.

1.4.2. Der Bebauungsplan verstößt allerdings nicht deshalb gegen § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, weil er für die denkmalgeschützten und so gekennzeichneten Gebäude weder Grundflächenzahl noch Grundfläche festsetzt. Für Bebauungspläne, die wie der hier streitige das Maß der baulichen Nutzung bestimmen, schreibt § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit Rücksicht auf den Bodenschutz vor, dass entweder eine Grundflächenzahl oder eine konkrete Grundfläche festgesetzt werden muss. Diese Festsetzung ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl.v. 18.12.1995, BRS 57 Nr. 25 = NVwZ 1996, 894; Beschl.v. 20.12.1995 - 4

NB 37/95, - zitiert nach juris) grundsätzlich nicht dadurch entbehrlich, dass Festsetzungen nach § 23 BauNVO getroffen sind. Etwas anderes ergibt sich im vorliegenden Fall aber aus der Verbindung der Baugrenzen mit den textlichen Festsetzungen unter I 1.1. Satz 2 des Bebauungsplans. Danach entspricht die zulässige Grundfläche dem, was die Baugrenzen erlauben. In einer solchen Vorgehensweise liegt nach der Rechtsprechung des OVG NW (Urt.v. 13.3.1998, BRS 60 Nr. 32), der der erkennende Senat folgt, kein Verstoß gegen das Festsetzungsfindungsverbot. Es bestehen auch bei sachgerechter Auslegung im Hinblick auf § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO keine Zweifel an der ausreichenden Bestimmtheit dieser Festsetzung. Zulässige Grundfläche ist vielmehr die Fläche, die der Größe nach dem entspricht, was zeichnerisch durch die Baugrenzen festgesetzt ist; Überschreitungen nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO spielen für die Berechnung der zulässigen Grundfläche keine Rolle.

1.4.3. Ein erheblicher Rechtsverstoß liegt weiter nicht darin, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.2 überwiegend nicht auf § 12 Abs. 6 BauNVO gestützt werden können, sie sind vielmehr ganz offensichtlich gestalterisch motiviert (Einfriedung !), also nur nach § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO möglich. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts schadet die Angabe der falschen Ermächtigungsgrundlage indes nicht (Beschl.v. 17.12.1998, NVwZ 1999, 984); dies gilt auch beim Wechsel zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.

1.4.4. Indes verstößt der Bebauungsplan mindestens hinsichtlich der Flurstücke (das Grundstück des Antragstellers), sowie gegen das sog. Gebot der Konfliktbewältigung und ist deshalb in einer nach § 214 Abs. 3 BauGB erheblichen Weise abwägungsdefizitär. Denn bei diesen Grundstücken ist offensichtlich vergessen worden, die zulässige Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Da diese Festsetzung im Übrigen flächendeckend getroffen worden ist und nach dem erkennbaren Willen des Satzungsgebers auch getroffen werden sollte und musste, stellt das – wohl versehentliche - Unterlassen bei einzelnen Grundstücken eine mangelhafte Konfliktbewältigung dar.

1.4.5. Im Hinblick auf das Grundstück des Antragstellers ist der Satzungsbeschluss teilweise abwägungsfehlerhaft.

Bei der Entscheidung über die Frage, ob für die sog. Remise ein Baufenster festgesetzt werden soll, liegt ein nach § 214 Abs. 3 BauGB erheblicher Fehler im Abwägungsvorgang vor. Das ergibt sich entgegen der Auffassung des Antragstellers allerdings nicht ohne weiteres daraus, dass die Antragsgegnerin insoweit die Belange des Denkmalschutzes verkannt hat. Denn diese Belange gebieten die weitere Bebauung eines Grundstücks regelmäßig gerade nicht, sondern schützen nur den vorhandenen Originalbestand. Eine möglicherweise erforderliche Renovierung oder Sanierung bleibt im Rahmen des Bestandsschutzes auch dann möglich, wenn der Bebauungsplan dort keine Bebauung zulässt. Mit der endgültigen Zerstörung eines Gebäudes - auf die der Antragsteller abhebt - erlischt grundsätzlich dessen Denkmalqualität, nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 11 Abs. 2 SächsDSchG kann ganz ausnahmsweise die Wiederherstellung verlangt werden. Dann handelt es sich aber nicht mehr um das - untergegangene - Denkmal, sondern in Wahrheit um eine Rekonstruktion, die der Veranschaulichung des nicht mehr im Original vorhandenen Erscheinungsbildes dient (vgl. Martin/Schneider/Wecker/Bregger, Sächsisches Denkmalschutzgesetz, S. 97 f.).

Der Vortrag des Antragstellers zum Denkmalschutz ist aber für die Abwägung unter dem Gesichtspunkt von Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 18 Abs. 1 SächsVerf von Bedeutung. Denn die Antragsgegnerin ist im Plangebiet regelmäßig so vorgegangen, dass denkmalgeschützter Bestand mit einem Baufenster versehen worden ist. Das schließt es nicht aus, im Einzelfall von dieser Vorgehensweise abzuweichen und etwa für das Grundstück des Antragstellers zu dem nunmehr gefundenen Ergebnis zu gelangen. Die Antragstellerin musste sich aber im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials Klarheit über die Frage verschaffen, ob die Remise tatsächlich ein Denkmal ist - wofür nach dem Ergebnis des Augenscheins viel spricht - und sie musste sich damit auseinandersetzen, ob und aus welchen sachlichen Gründen sie bei dem Grundstück des Antragstellers von der Festsetzung von Baugrenzen für ein denkmalgeschütztes Gebäude absehen wollte. Das ist nicht geschehen; die Antragsgegnerin hat sich bei der Abwägungsentscheidung im Hinblick auf die Remise mit der Frage, ob dieses Gebäude unter Denkmalschutz steht und deshalb wie bei der Mehrzahl der anderen Grundstück geschehen mit einem Baufenster belegt werden sollte, in keiner Weise auseinandergesetzt. Offensichtlich hat sie den Aspekt, dass dieses Gebäude ebenfalls unter Denkmalschutz stehen könnte, gar nicht in den Blick genommen. Das ergibt sich nicht nur aus der im Hinblick auf die Remise äußerst schmal begründeten Abwägungsentscheidung selbst, sondern darüber hinaus daraus, dass bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (VV Bl. 1374) der Einwand des

Antragstellers, die Remise müsse aus denkmalrechtlichen Gründen im Bebauungsplan gesichert werden, nicht wiedergeben worden ist. Der Abwägungsvorgang stellt sich daher im Hinblick auf die Frage, ob für die Remise ein Baufenster festgesetzt werden soll, als verkürzt dar; die Antragsgegnerin hat sich mit der Frage, ob sie den Antragsteller insoweit anders behandeln will als anderen Grundstückseigentümer, nicht ausreichend auseinandergesetzt.

Dieser Mangel ist i.S.v. § 214 Abs. 3 BauGB offensichtlich, denn er ergibt sich ohne weiteres aus dem Abwägungsprotokoll. Er war auch von Einfluss auf das Abwägungsergebnis, denn es ist nicht ausgeschlossen - wenn auch keineswegs zwingend -, dass die Antragsgegnerin unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

Dagegen greifen die vom Antragsteller erhobenen Bedenken gegen die Abwägungsentscheidung über die weitere Bebaubarkeit seines Grundstücks zum hin nicht durch. Denn nach dem Ergebnis des Augenscheins hat die Antragsgegnerin den im Bereich dieses Grundstücks und der drei benachbarten Grundstücke mit ihren am Hang angelegten Gartenflächen zu Recht als besonders schützenswert angesehen und deshalb eine weitere Bebauungsmöglichkeit nicht geschaffen. Die Antragsgegnerin ist insoweit in nicht zu beanstandender Weise von den Schutzzielen ihrer Satzung für das Denkmalschutzgebiet ausgegangen, wonach auch parkähnliche Gartenanlagen einschließlich ihrer Ausstattungs- und Landschaftselemente, wie z.B. Freitreppen und Stützmauern, Schutzgegenstand sind. Es kann nicht bezweifelt werden, dass zum Erscheinungsbild der unstreitig unter Denkmalschutz stehenden freistehenden Villen auch die zugehörigen, entsprechend großzügigen Gartenanlagen gehören. Dieses Erscheinungsbild würde - wie der Augenschein ergeben hat - erheblich gestört, wenn eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen wird. Es trifft auch zu, dass sich der im Bereich des Grundstücks des Antragstellers und der drei benachbarten Grundstücke als noch unverbaut darstellt. Denn dieser Bereich mit einer Breite von immerhin etwa 160 m tritt mit seiner extremen Hanglage gegenüber der Bebauung im weiteren Verlauf des jenseits des selbständig in Erscheinung und ist geprägt von einer solitären, zur hin orientierten Villenbebauung. Insoweit stellt sich die Bebauung mit der zum hin orientierten Pension als Fremdkörper dar, der nicht geeignet ist, das Grundstück des Antragstellers zu prägen. Schon gar nicht lässt sich eine Prägung von den jenseits des gelegenen Gartenlauben und Datschen herleiten. Ließe die Antragsgegnerin auf dem Grundstück des Antragstellers eine zum hin orientierte Bebauung zu,

könnte sie eine entsprechende Bebauung auch auf den Nachbargrundstücken nur noch schwerlich verhindern mit dem Ergebnis, dass dieser Teil des [] eine erhebliche Veränderung seines Erscheinungsbildes erleiden würde.

Angesichts der besonders exponierten Lage des Grundstücks liegt auch eine Ungleichbehandlung mit den vom Antragsteller angesprochenen Vergleichsflurstücken nicht vor; denn diese befinden sich sämtlich gerade nicht in einer hinreichend vergleichbaren Lage, so dass die Antragsgegnerin dadurch, dass sie dort zum Teil eine Nachverdichtung ermöglicht hat, die durch Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 18 Abs. 1 SächsVerf gezogenen Grenzen ihres planerischen Ermessens nicht überschritten hat.

Die Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin ist auch insoweit nicht zu beanstanden, als sie ergänzend darauf hingewiesen hat, dass eine Erschließung des vom Antragsteller geplanten weiteren Baukörpers auf beträchtliche Schwierigkeiten stoßen würde. Vom [] her ist dies schon wegen seiner geringen Breite problematisch, eine Garageneinfahrt dürfte bereits im Hinblick auf den erforderlichen Kurvenradius technisch schwierig zu realisieren sein. Darüber hinaus gehört zum typischen Erscheinungsbild des [] im fraglichen Bereich auch eine durchgehende Stützmauer, die nur durch schmale Tordurchgänge für Fußgänger unterbrochen ist. Garageneinfahrten sind dort mit zwei Ausnahmen bisher nicht vorhanden, eine solche Einfahrt in der erforderlichen Breite würde den optischen Eindruck der Mauer erheblich stören. Entgegen der Auffassung des Antragstellers fällt diese Mauer ebenfalls in den Schutzbereich der fraglichen Denkmalschutzsatzung; es handelt sich nämlich um eine straßenseitige Grundstückseinfriedung. Daneben kann nicht bestritten werden, dass die Mauer das Erscheinungsbild des [] wesentlich mit prägt. Eine Erschließung des unteren Grundstücksteils von der [] her erscheint dagegen wegen der extremen Hanglage als unrealistisch.

Die Antragsgegnerin ist damit alles in allem insoweit bei ihrer Abwägungsentscheidung von zutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgegangen und hat sich auch in nicht zu beanstandender Weise mit den Belangen des Antragstellers auseinandergesetzt. Auch im Ergebnis ist es nicht zu beanstanden, dass sie die öffentlichen Interessen an der Erhaltung des vorhandenen Erscheinungsbildes des [] höher bewertet hat als die privaten Interessen des Antragstellers an einer stärkeren Ausnutzung seines Grundstücks. Das gilt umso mehr, als

äußerst fraglich ist, ob eine Bebauung im unteren Teil des Grundstücks nach § 34 BauGB möglich wäre, wenn eine Überplanung unterbliebe.

1.4.6. Hinsichtlich des Flurstücks liegen Abwägungsfehler nicht vor. Die Antragsgegnerin hat eine Bebaubarkeit im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes abgelehnt. Der Senat vermag nicht zu erkennen, dass die Antragsgegnerin insoweit von falschen Voraussetzungen ausgegangen ist oder die Belange des Grundstückseigentümers nicht ausreichend berücksichtigt hat. Nach dem Ergebnis des Augenscheins steht fest, dass das Grundstück von zahlreichen großen Laubbäumen bestanden ist und dass es in der Tat ein Teil des ist, der auch vom anderen Ufer aus weithin einsehbar ist. Es lag daher im planerischen Ermessen der Antragsgegnerin, für diesen Bereich eine nur geringfügige, sehr aufgelockerte Bebauung zuzulassen. Das gilt umso mehr, als die Antragsgegnerin in dem jetzt abgetrennten Bereich des Grundstücks eine Bebauung zugelassen hat, die etwa das Doppelte des bisherigen Bestandes ausmachte. Die Antragsgegnerin ist insoweit offenbar davon ausgegangen, dass sich eine massivere Bebauung an dieser Stelle besser einfügen würde als zwei kleinere, über das alte Gesamtgrundstück verteilte Baukörper. Dies hat sich nach dem Ergebnis des Augenscheins angesichts des Bewuchses des Flurstücks , aber auch angesichts der topographischen Verhältnisse, die eine bauliche Erweiterung in dem ausgewiesenen Baufenster nahelegen, bestätigt. Demgegenüber kann sich die Grundstückseigentümerin nicht auf die Teilung des Grundstücks berufen. Denn eine vom Eigentümer nach Aufstellung des Bebauungsplanes willentlich vorgenommene Grundstücksteilung kann nicht dazu führen, dass die Antragsgegnerin gehalten ist, weitergehende oder andere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Antragsgegnerin die Antragstellerin in die jetzt entstandene - in der Tat missliche - Lage gebracht hat; nach dem unwidersprochenen Vortrag der Antragsgegnerin im Klageverfahren 1 D 825/99 hat sie ganz im Gegenteil auf die durch die Teilung entstehenden Gefahren hingewiesen.

1.4.7. Weiter ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Flurstücke und , die als "Flurstücke ohne Festsetzungen" bezeichnet werden, sowohl zu unbestimmt als auch abwägungsdefizitär.

Die mangelhafte Bestimmtheit ergibt sich aus folgenden Erwägungen: Dem Satzungsgeber hat – wie sich aus der Vorlage für den Ratsbeschluss vom 11.11.1999 ergibt – wohl vorge-

schwebt, die beiden Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen; ihre Bebaubarkeit sollte sich allein nach den §§ 34, 35 BauGB bestimmen. Dieser Wille hat indes in der maßgeblichen Planzeichnung ebensowenig wie in der zur Auslegung heranzuziehenden Begründung hinreichend Ausdruck gefunden, namentlich sind die Grundstücke nicht durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung ausgegrenzt worden.

Für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedeutet der Umstand, dass für sie keine Festsetzungen getroffen sind, aber grundsätzlich, dass ihre Bebaubarkeit durch den Bebauungsplan ausgeschlossen ist. Denn dieser enthält eine ganze Reihe anderer Flurstücke, für die keinerlei Festsetzungen getroffen wurden, z.B. in Teilplan 1: Flurstücke , und ; in Teilplan 2: Flurstücke , , , , , , , , , , und ; in Teilplan 3: Flurstücke und ; in Teilplan 4: Flurstücke , , , und ; in Teilplan 5: Flurstücke , , , und ; in Teilplan 6: Flurstücke , , , , , , und sowie in Teilplan 7: Flurstücke und . Anders als bei der ganz überwiegenden Mehrzahl der Grundstücke im Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan für diese Flurstücke gerade keine Baugrenzen fest. Das bedeutet indes nicht, dass dort ohne Beschränkung gebaut werden darf oder dass der Bebauungsplan sich insoweit einer Regelung gänzlich enthalten will, sondern – ganz im Gegenteil –, dass eine Bebauung dort nicht möglich sein sollte. Denn die Nichtbebaubarkeit eines oder mehrerer Grundstücke kann sich auch daraus ergeben, dass der Bebauungsplan für alle anderen Grundstücke Baugrenzen festsetzt; der zusätzlichen ausdrücklichen Festsetzung nicht überbaubarer Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB bedarf es dann nicht (so ausdrücklich VGH Bad.-Württ., Urt.v. 15.12.1999 - 3 S 2580/99 -, zitiert nach juris; Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, aaO, § 23 RdNr. 10; König, BauNVO, § 23 RdNr. 10 a.E. vgl. auch BayVGH, Urt.v. 2.2.1996, BRS 58 Nr. 38; OVG Schl.-H. vom 17.1.1995 - 1 L 292/91 -, zitiert nach juris). Die Absicht des Plangebers, flächendeckend Regelungen über die Bebaubarkeit der Grundstücke zu treffen, ergibt sich im vorliegenden Fall mit hinreichender Deutlichkeit aus der Begründung zum Bebauungsplan (8.1.3 a.E.: Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation der gibt es Grundstücke, die in ihrer Gesamtheit als nicht bebaubar gelten müssen), die zur Auslegung der Festsetzungen ohne weiteres herangezogen werden kann.

Dieses Ergebnis war offenbar für die Flurstücke und gerade nicht gewollt, was aber durch die Bestimmung "Fläche ohne Festsetzung" nicht zum Ausdruck kommt. Denn solche

Grundstücke sind - wie dargelegt - im Plangebiet noch vielfach vorhanden und gerade wegen des Fehlens von Festsetzungen nicht bebaubar. Ein Ansatz für eine Differenzierung bietet allein die Legende zur Planzeichnung, wo die Flurstücke und als Flächen ohne Festsetzung ausdrücklich gesondert aufgeführt sind. Ausreichende Anhaltspunkte dafür, was der Plangeber damit meint, bietet dieser Umstand indes ebenfalls nicht.

Damit verstoßen die Festsetzungen hinsichtlich der Flurstücke und gegen den Grundsatz der Bestimmtheit.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan insoweit auch abwägungsdefizitär, denn er weicht dem Konflikt zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer baulichen Nutzung und dem öffentlichen Interesse an einem Freihalten dieser Grundstücke ohne jeden sachlichen Grund aus und verschiebt diese Entscheidung ohne Not in das Baugenehmigungsverfahren. Bei dem im Innenbereich gelegenen Grundstück musste die Antragsgegnerin entscheiden, ob sie dieses als Grünfläche von der Bebauung freihalten wollte oder ob sie dem Wunsch des Grundstückseigentümers nach einer Bebauung „in zweiter Reihe“ nachkommen wollte. Bei dem Flurstück , das nach dem Ergebnis des Augenscheins ohne jeden Zweifel inmitten des Außenbereichs gelegen ist, war eine planerische Entscheidung zwischen den Belangen des Naturschutzes sowie dem Schutz des Außenbereichs vor Zersiedlung und dem Wunsch des Grundstückseigentümers, dort eine Wohnnutzung zu verwirklichen, zu entscheiden. Das Ausgrenzen einzelner Grundstücke ohne sachlichen Grund inmitten des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes ist mit den Grundsätzen der Konfliktbewältigung nicht zu vereinbaren und stellt deshalb ohne weiteres einen Abwägungsmangel dar. Dass das Vorgehen der Antragsgegnerin insoweit willkürlich war, zeigt sich besonders deutlich an dem Flurstück . Dieses sehr große Grundstück ohne Festsetzungen liegt inmitten von ausgedehnten Flächen, die als Flächen für die Forstwirtschaft und als Grünflächen ausgewiesen waren; nach dem Ergebnis des Augenscheins befindet sich der von dem Grundstückseigentümer ins Auge gefasste Bauplatz mitten im Wald. Gleichwohl konnte sich die Antragsgegnerin nicht dazu durchringen, für das Grundstück entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Dieser Abwägungsmangel ist erheblich, ohne dass es auf die Voraussetzungen des § 214 Abs. 3 BauGB ankommt. Denn hinsichtlich dieser Flurstücke ist nicht nur der Abwägungsvorgang, sondern auch das Abwägungsergebnis fehlerhaft.

1.4.8. Die dargelegten materiellen Mängel führen jedenfalls in ihrem Zusammenwirken ebenfalls zur Gesamtnichtigkeit des Planes. Eine nur teilweise Unwirksamkeit scheidet im Hinblick auf die Verteilung über das gesamte Plangebiet aus. Die Mängel sind ebenfalls – da das Grundgerüst der Planung nicht berührt wird – einem ergänzenden Verfahren nach § 215 a BauGB zugänglich. Sie betreffen räumlich nur einen kleinen Anteil des sehr umfangreichen Plangebietes und die Regelungen hinsichtlich der betroffenen Grundstücke wirken sich auf die sonstigen Festsetzungen nicht nennenswert aus, so dass von einer Gesamtnichtigkeit nicht auszugehen ist. Bei einem weiteren ergänzenden Verfahren wird die Antragsgegnerin zu berücksichtigen haben, dass, soweit inhaltliche Änderungen bei einzelnen Flurstücken erforderlich sind, eine erneute Beteiligung insbesondere der betroffenen Grundstückseigentümer noch erforderlich sein dürfte, vgl. § 3 Abs. 3, § 13 BauGB.

2. Hinsichtlich der im Tenor genannten Geltungsbereiche (zum einen am _____ und zum anderen zwischen _____, _____, _____ und _____) leidet der Bebauungsplan an Mängeln, die zu seiner Teilnichtigkeit führen.

Soweit in dem Bebauungsplan in diesen beiden Bereichen neue Baugebiete ausgewiesen werden sollen, sind für diesen Zweck ungeeignete Festsetzungen getroffen worden, so dass gegen den abschließenden Katalog des § 9 BauGB i.V.m der BauNVO verstoßen wurde. Weiter ist der Plan insoweit auch abwägungsdefizitär, als er die entstehenden Probleme nicht ausreichend bewältigt.

Bei beiden Bereichen hat es sich vor der Planung um Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB gehandelt. Das ergibt sich hinsichtlich des Baugebietes am _____ aus den Feststellungen, die der Senat im Augenschein getroffen hat; dort sind lediglich vereinzelt Datschen und Wochenendhäuser vorhanden, die allenfalls einen Siedlungssplitter, nicht aber einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellen. Hinsichtlich des Gebietes an der _____ folgt die Außenbereichsqualität bereits aus der Größe des unbebauten Gebietes. Im Übrigen geht die Antragsgegnerin von der Außenbereichsqualität dieser Bereiche ausweislich der Planunterlagen selbst aus und hat dies auch in der mündlichen Verhandlung bestätigt. Nach seiner Begründung will der Bebauungsplan sicherstellen, dass dort nunmehr gebaut werden kann; weiter bestand die Vorstellung, dass – nur – Wohnbebauung möglich sein würde. Dafür ist der

vorliegende - einfache - Bebauungsplan indes in zweifacher Hinsicht ein ungeeignetes Instrument.

Zum einen hat sich an der Außenbereichsqualität der betroffenen Flächen durch den einfachen Bebauungsplan nichts geändert, wie schon der Wortlaut von § 30 Abs. 3 BauGB zeigt. Dort ist nämlich von § 34 oder § 35 die Rede. Ein einfacher Bebauungsplan weist die von ihm geplanten Grundstücke schon deshalb nicht dem Innenbereich zu. Auch eine Festsetzung von Baugrenzen ist grundsätzlich nicht geeignet, dies zu bewirken. Denn Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen begründen nicht die Bebaubarkeit der Flächen, auf die sie sich beziehen, sondern setzen diese voraus (König, BauNVO, § 23 RdNr. 10). Allerdings wird teilweise vertreten, beim Vorliegen eines einfachen Bebauungsplanes stehe auf Grund von dessen Festsetzungen fest, dass öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt seien (VGH Bad.-Württ., Urt.v. 30.9.1975, BRS 29 Nr. 40; OVG NW, Urt.v. 11.9.1970, BRS 23 Nr. 50). Dies soll auch dann gelten, wenn der Bebauungsplan die Errichtung von Gebäuden nicht ausdrücklich vorsieht, sich ihre Zulässigkeit aber konkludent aus den Festsetzungen ergibt, weil diese ansonsten sinnlos wären, etwa bei der Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder Fluchtlinien (Dürr, in: Brüggemann, § 30 RdNr. 14 a.E.; der VGH Bad.-Württ. aaO spricht davon, der Standort sei durch den Fluchtlinienplan "Baugelände" geworden). Diese Rechtsprechung kann indes auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht übertragen werden. Denn die zitierten Gerichtsentscheidungen sind zu übergeleiteten Plänen ergangen. Eine Auslegung wie die dort Getroffene war notwendig, um diesen Plänen, deren Fortgeltung der Gesetzgeber ausdrücklich angeordnet hat, eine sinnvolle Geltung zu verschaffen. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist aber ein moderner Bebauungsplan, der unter der Geltung des differenzierten Instrumentariums des BauGB und der BauNVO ins Werk gesetzt worden ist und der sich einer abschließenden Regelung gleichwohl enthält. Will ein solcher Plan Baurecht für Grundstücke im Außenbereich schaffen, darf er sich nicht mit den dafür im Kern ungeeigneten Festsetzungsmöglichkeiten des § 23 BauNVO begnügen.

Das gilt umso mehr, als der vorliegende Plan nicht aus dem Gedanken der planerischen Zurückhaltung heraus, sondern vielmehr aus zum Teil sachfremden Erwägungen nicht als qualifizierter Plan ausgestaltet worden ist. Ausweislich der ursprünglichen Begründung zum Entwurf, die allerdings nicht in die endgültige Fassung übernommen wurde, sollte nämlich ver-

hindert werden, dass die Vorhaben im Geltungsbereich aus der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht fallen. Diese Intention verrät sich auch noch in der aktuellen Begründung, wenn es heißt "Der Verzicht auf die Festsetzung der Art der Nutzung stellt für diesen einfachen Bebauungsplan das *geringste Risiko* hinsichtlich einer unerwünschten Entwicklung dar" (Hervorhebung durch den Senat). Die Planbegründung bleibt die Antwort auf die Frage schuldig, warum man dieses - wenn auch kleine - Risiko eingehen will; die ursprüngliche Begründung macht dies deutlich: weil man auf eines der den Plan qualifizierenden Merkmale verzichten wollte, um die Vorhaben in der Genehmigungspflicht zu behalten.

Weiter hebt die Begründung ausdrücklich darauf ab, dass ein einfacher Bebauungsplan deshalb ausreichend und unter dem Gesichtspunkt planerischer Zurückhaltung sogar geboten sei, weil es um die Überplanung von Bestand gehe. Dieser Ansatz ist durchaus zutreffend, in der Tat eignen sich einfache Bebauungspläne weit mehr für die Überplanung von Bestand als für eine Planung "auf der grünen Wiese". Dabei hat die Antragsgegnerin aber übersehen, dass hinsichtlich der beiden oben näher beschriebenen Bereiche von einer Überplanung bereits vorhandener Bebauung gerade nicht die Rede sein kann, vielmehr soll insoweit Baurecht in einem größeren zusammenhängenden Bereich neu und erstmals geschaffen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen in den fraglichen Bereichen genügt im Übrigen dem Gebot der Konfliktbewältigung deshalb nicht, weil in den fraglichen Gebieten - anders als die Begründung des Planes meint, vgl. S. 36 unter 8.1.1 - die Nutzung gerade nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden kann. Das folgt schon daraus, dass dort § 35 BauGB Anwendung findet. Die entstehende Frage, welche Nutzungen dort zulässig sind, kann nicht dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben, weil sie dort mangels Maßstab nicht gelöst werden kann (die Antragsgegnerin geht ersichtlich von Wohnnutzung aus, vgl. etwa Ordner 3/8, Bl. 597: "...Wohneigentum zu schaffen"; in der Begründung zum B-Plan ist stets von "Wohnungsbaustandort und Wohnungsbaustandort" die Rede). Die getroffenen Festsetzungen sind indes nicht geeignet, dieses vom Plangeber verfolgte Ziel zu erreichen. Die regelungsbedürftige Frage, welche Art der Nutzung zulässig ist, bleibt im Bebauungsplan ungelöst. Nach den Festsetzungen des Planes könnte ebensogut ein Mischgebiet entstehen, was aber offensichtlich nicht gewollt war.

S 2624/96 -, jeweils zitiert nach Juris; zur Tenorierung auch: BVerwG, Urt. v. 25.11.1999 - 4 CN 12.98 -).

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Dr.-Peter-Jordan-Straße 19, O2625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteiles einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteiles zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht 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 deutschen Hochschule als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

gez.:
Dr. Sattler

Dahlke-Piel

Meng

gez.:
Künzler

Kober

Beschluss

Der Streitwert wird gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG auf 100.000,00 DM festgesetzt.

Nach dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (vgl. NVwZ 1996, 563, II.7.7), dem der Senat folgt, ist bei der Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan ein Streitwert zwischen 10.000,00 und 100.000,00 DM festzusetzen. Da das Grundstück des Antragstellers sehr groß ist und mit der Normenkontrolle eine weitergehende Bebaubarkeit des Grundstücks in zwei Teilbereichen erreicht werden soll, erscheint dem Senat ein Streitwert an der oberen Grenze dieses Rahmens angemessen.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez.:

Dr. Sattler

Dahlke-Piel

Meng

gez.:

Künzler

Kober