

Az.: 1 S 339/96



# SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

## Beschluß

In der Verwaltungsrechtssache

der

- Antragstellerin -

prozeßbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte

gegen

die Stadt Markneukirchen  
vertreten durch den Bürgermeister  
Am Rathaus 2, 08258 Markneukirchen

- Antragsgegnerin -

prozeßbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte

wegen

Gültigkeit einer Veränderungssperre

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 Kober und die Richterinnen am Obergerverwaltungsgericht Bastius und Franke

am 25. November 1997

### beschlossen:

Die Satzung der Stadt Markneukirchen über die Veränderungssperre Nr. 20/1996 vom 19.4.1996 wird in ihrer Ziffer 4 und insoweit für nichtig erklärt, als sie den räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Beschl. Nr. ) der Stadt Markneukirchen vom 19.4.1996 überschreitet.  
Im übrigen wird der Antrag abgelehnt.

Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Der Streitwert wird auf 25.000,- DM festgesetzt.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### Gründe

#### I.

Die Antragstellerin begehrt die Nichtigkeitserklärung der Veränderungssperre Nr. vom 19.4.1996 betreffend die Flurstücke und der Gemarkung

Die Antragstellerin ist seit dem 3.8.1995 Eigentümerin einer Feldscheune, welche in den sechziger Jahren auf den Flurstücken und deren betroffene Teilflächen heute das Flurstück darstellen, errichtet wurde. Als Eigentümer dieser Flurstücke weist das Grundbuch Eigentum des Volkes mit dem Rat der Gemeinde als Rechtsträger aus.

Der Stadtrat der Antragsgegnerin beschloß am 19.4.1996 (Beschl.Nr.                   ) die Aufstellung des Bebauungsplanes                   , dessen räumlicher Geltungsbereich entsprechend der mitbeschlossenen Planteilanlage die Flurstücke                    und einen Teil des Flurstücks                    der Gemarkung                    betreffen soll. Als Zielstellung der Planung nennt der Beschluß die Bebauung mit Eigenheimen, die Anpassung der Flächen besonderer Zweckbestimmung sowie des öffentlichen und privaten Grüns an die ländliche Entwicklung des Kerngebietes. Die Bekanntmachung des Beschlußwortlautes erfolgte am 26.4.1996 in der                    Zeitung. Ebenfalls am 19.4.1996 beschloß der Stadtrat der Antragsgegnerin eine Veränderungssperre zur Sicherung des Bebauungsplanes                    (Beschl. Nr.                   ). In ihren räumlichen Geltungsbereich fallen die Flurstücke                    und                    der Gemarkung                    (Ziff. 1). Gemäß Ziffer 2 ist die Vornahme von dort näher definierten baulichen Maßnahmen auf diesen Flurstücken untersagt, wovon nach Ziffer 3 Ausnahmen zugelassen werden können. Weiterhin werden nach Ziffer 4 bestimmte schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung der betroffenen Grundstücke einer Genehmigungspflicht unterworfen (Ziffer 4). Ziffer 5 bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens auf den Tag nach der Bekanntmachung und die Gültigkeitsdauer auf zwei Jahre. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte ebenfalls in der                    Zeitung vom 26.4.1996.

Die Antragstellerin hat gegen die Veränderungssperre am 13.6.1996 Antrag auf Normenkontrolle gestellt. Zu dessen Begründung führt sie im wesentlichen aus: Zusammen mit der Fa.                    übe sie ihre Firmentätigkeit ausgehend von der Feldscheune und der dazugehörigen Funktionalfläche als Land- und Forstbetrieb aus. Für die 1990/91 gegründeten Firmen mit insgesamt 32 Arbeitskräften sei eine fortbestehende Nutzungsmöglichkeit von existentieller Bedeutung. Die Veränderungssperre verletze die Antragstellerin in ihren Rechten, da sie notwendige wertsteigernde Veränderungen an der Baulichkeit durchführen müsse, welche aufgrund der Veränderungssperre nicht mehr zulässig seien. Da nunmehr sämtliche verwaltende und ausführende Tätigkeit der Antragstellerin von diesem Grundstück und z.T. von weiteren hierauf befindlichen Gebäuden ausgehe, erstreckten sich die Veränderungsabsichten auf die Scheune selbst und ihre Umgebung. Die drei Seitenwände der Feldscheune sollten einen neuen Holzverschlag erhalten und die bisher offene vierte Seite unter Einbau von zwei Durchfahrtstoren eben-

falls mit einem Holzverschlag versehen werden, was einen Investitionsumfang von 34.750,- DM darstelle. Weitere 25.500,- DM seien für eine neue Dachabdeckung und Dachrinnenanbringung veranschlagt. Hinzu trete die Asphaltierung des Verkaufsplatzes vor der Scheune mit einem Aufwand von rund 25.000,- DM. Diese Aufwendungen rechtfertigten sich aus einer gutachterlich festgestellten Restnutzungsdauer der Feldscheune von 27 Jahren. Deren Nutzung verursache im übrigen keine ortsunüblichen Immissionen. Demgegenüber sei die Veränderungssperre nicht erforderlich, da die Plankonzeption offensichtlich rechtswidrig sei. Eine Bebauung der Flurstücke \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ mit Eigenheimen sei ausgeschlossen, da die Antragstellerin mit notarieller Urkunde vom 10.12.1996 das Eigentum an diesen Flurstücken erworben habe und eine Eigenheimbebauung nicht beabsichtige. Die planerische Absicht, Gemeindeland zu niedrigen Preisen für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, sei nicht mehr realisierbar. Da die Existenz bestandsgeschützter Baulichkeiten der Antragstellerin unberücksichtigt geblieben sei, liege ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor. Im übrigen sei die Veränderungssperre unverhältnismäßig, denn angesichts fehlender Baugesuche im Zeitpunkt der Beschlußfassung sei sie auf Vorrat beschlossen, zumal derzeit bereits an anderer Stelle des Gemeindegebiets ein reines Wohngebiet erschlossen werde.

Die Antragstellerin beantragt,

die Satzung der Stadt Markneukirchen über die Veränderungssperre Nr. \_\_\_\_\_ vom 19.4.1996 für nichtig zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzuweisen.

Als Rechtsnachfolgerin der im Rahmen der kommunalen Gebietsreform aufgelösten Gemeinde \_\_\_\_\_ ist sie der Auffassung, daß der Antrag bereits unzulässig sei. Die Antragstellerin übe keineswegs ihre Firmentätigkeit auf der besagten Fläche, sondern vielmehr am Sitz der Gesellschaft und an sonstigen Niederlassungen, aus. Lediglich im Jahre 1994 habe auf dem Gelände um die Feldscheune ein Weihnachtsbaumverkauf durch die Antragstellerin stattgefunden. Diese sei als einfache Feldscheune für eine nachhaltige

gewerbliche oder landwirtschaftliche Tätigkeit ungeeignet, zumal sie in den sechziger Jahren ohne Baugenehmigung errichtet worden sei. Ihre Restlebensdauer betrage allenfalls 10 bis 20 Jahre. Die Veränderungssperre sei rechtmäßig, da der ihr zugrunde liegende Aufstellungsbeschluß aufgrund reger Baulandnachfrage der Bevölkerung geboten gewesen sei. Förmliche Baugesuche seien hingegen als Voraussetzung eines Aufstellungsbeschlusses nicht zu fordern. Da es sich bei dem zu beplanenden Gebiet um gemeindliches Kerngebiet handele, könne eine störende gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung dort keinen Bestand haben. Außerhalb der Plangebietes habe die Antragsgegnerin der Antragstellerin erfolglos Ersatzland angeboten.

Der Senat hat die Beteiligten mit Schreiben vom 10.10.1997 darauf hingewiesen, daß es zweifelhaft sei, ob der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre durch den Aufstellungsbeschluß gedeckt sei. Hierzu, sowie zu einer beabsichtigten Entscheidung durch Beschluß, haben die Beteiligten Stellung genommen.

Dem Senat liegt der Verwaltungsvorgang der Antragsgegnerin (2 Hefungen) vor. Auf deren Inhalt und den Inhalt der Gerichtsakte wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes Bezug genommen.

## II.

Der Senat kann gemäß § 47 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - durch Beschluß entscheiden, da er eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält. Eine, wenngleich nicht notwendige (vgl. SächsOVG, NK-Beschl. v. 26.8.1997, 1 S 539/96, m.w.N.), Anhörung der Beteiligten ist erfolgt.

Der Normenkontrollantrag ist zulässig und teilweise begründet.

Der Normenkontrollantrag ist statthaft, da er sich mit der Veränderungssperre gegen eine Satzung richtet, die gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - "nach den Vorschriften des Baugesetzbuches" erlassen wurde, hier nach §§ 14 ff. Baugesetzbuch - BauGB - .

Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist die Antragstellerin antragsbefugt. Als Eigentümerin der innerhalb des Gebiets der Veränderungssperre gelegenen Feldscheune (vgl. Art. 233 § 2b Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch - EGBGB -), unterliegt sie den Durchführungs- und Veränderungsverboten aus Nr. 2 der Veränderungssperre. Die hierdurch bedingte Einschränkung ihrer Eigentümerbefugnisse stellt ohne weiteres eine mögliche Rechtsbetroffenheit i.S.v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO in der Fassung des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze - 6. VwGOÄndG - vom 1.11.1996 (BGBl. I S. 1626) in der seit 1.1.1997 geltenden Fassung dar (vgl. SächsOVG, NK-Beschl. 20.10.1997, 1 S 293/97). Die Frage nach einer übergangsweisen Anwendung der nur die Geltendmachung eines Nachteils verlangenden Fassung des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO a.F. für den hier vorliegenden Fall eines bis zum 31.12.1996 bereits erhobenen Normenkontrollantrages (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 7.5.1997, SächsVBl. 1997, 183 (184); OVG NW, Urt. v. 23.1.1997, DVBl. 1997, 852 (nur LS) mit Anm. Schenke und Urt. v. 13.3.1997, NVwZ 1997, 1002; BayVGH, Urt. v. 4.6.1997, DVBl. 1997, 1128), stellt sich damit nicht.

Für den Antrag fehlt es auch nicht an einem Rechtsschutzbedürfnis. Dieses wäre der Fall, wenn die Antragstellerin ihre Rechtsstellung mit der begehrten gerichtlichen Entscheidung nicht verbessern könnte, und die Inanspruchnahme des Gerichts deshalb für sie nutzlos erscheint (vgl. BVerwG, Beschl. v. 9.2.1989, DVBl. 1989, 660 (661)). Insoweit kann es dahin stehen, ob diese Annahme bereits dann gerechtfertigt ist, wenn das hinter dem Normenkontrollantrag stehende Vorhaben, an dessen Verwirklichung sich der Antragsteller durch die Veränderungssperre gehindert sieht, nach § 14 Abs. 3 BauGB als Unterhaltungsarbeit oder Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung ohne weiteres zulässig ist (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: Februar 1997, § 14 RdNr. 75). Die von der Antragstellerin dargelegten Veränderungsabsichten beschränken sich nicht auf Unterhaltungsarbeiten im vorgenannten Sinn. Hierzu zählen die der Erhaltung der Baulichkeit dienenden Arbeiten, soweit sie zur Bestandserhaltung im Sinne der Sicherung der funktionsgerechten Nutzung erforderlich sind. Modernisierungsvorhaben stellen hingegen selbst dann keine Unterhaltungsarbeiten i.S.v. § 14 Abs. 3 BauGB dar, wenn sie lediglich der Anpassung an veränderte wirtschaftliche Zustände dienen

(Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 14 RdNr. 68; Schlichter/Stich, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 2. Aufl., § 14 RdNr. 28; jeweils m.w.N.). Auf dieser Grundlage dürften zwar die beabsichtigte Dach- und Regenrinnenerneuerungen als Unterhaltungsarbeiten ungeachtet der Veränderungssperre zulässig sein, hingegen das Verschließen der bisher offenen vierten Seite der Feldscheune mit einem Holzverschlag unter Einbau von zwei Durchfahrtstoren als über die Substanzerhaltung hinausgehende Maßnahme der Veränderungssperre unterliegen.

Gegenüber der am 27.4.1996 inkraftgetretenen Veränderungssperre wahrt der am 13.6.1996 erhobene Normenkontrollantrag die hier maßgebliche (vgl. SächsOVG, NK-Beschl. v. 24.10.1997, 1 S 291/97) dreimonatige Antragsfrist aus Nr. 1 des Gesetzes zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit (Art. 13 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes - InVWoBaulG -) vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466).

Der zulässige Antrag ist teilweise begründet. Die Veränderungssperre vom 19.4.1996 ist insoweit nichtig, als sie zur Sicherung der Planung nicht erforderlich ist und in ihrer Ziffer 4 bestimmte schuldrechtliche Verträge einer Genehmigungspflicht unterwirft.

In formeller Hinsicht begegnet die Veränderungssperre keinen Bedenken. Gemäß § 16 Abs. 1 BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zuständiges Organ für die Beschlußfassung ist der Gemeinderat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen - SächsGemO - vom 21.4.1993, GVBl. S. 301), welcher hier die Bezeichnung Stadtrat führt (vgl. § 27 Abs. 2 SächsGemO). Dieser hat in seiner Sitzung vom 19.4.1996 die Veränderungssperre beschlossen, ohne daß Zweifel an einem ordnungsgemäßen Zustandekommen dieses Beschlusses ersichtlich sind (vgl. §§ 37 Abs. 1 Satz 1, 39 Abs. 1, 40 SächsGemO). Eine Genehmigung dieser Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde war entbehrlich. Die aus § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB resultierende Genehmigungspflicht ist mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 1.5.1993 entfallen.

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Welche Möglichkeiten der Gemeinde hierfür zur Verfügung stehen, regelt § 1 Abs. 1 Satz 1 Verordnung des Staatsministeriums des Innern zur Durchführung der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (DVO SächsGemO) vom 8.6.1993 (GVBl. S. 521). Die Antragsgegnerin hat die Veränderungssperre durch Veröffentlichung in der Markneukirchner Zeitung bekannt gemacht. Hierdurch genügt sie § 1 Abs. 1 ihrer auf § 1 Abs. 1 Satz 2 DVO SächsGemO beruhenden Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachungen vom 21.4.1994. Daß die Antragsgegnerin dabei entgegen § 18 Abs. 3 Satz 2 BauGB einen Hinweis auf die Entschädigungsregelung des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB unterlassen hat, ist unschädlich. Denn § 18 Abs. 3 BauGB gehört nicht zu den Formvorschriften, deren Verletzung nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtlich ist. Ein fehlender oder ungenügender Hinweis hat lediglich zur Folge, daß die Frist für das Erlöschen der Ansprüche nach § 44 Abs. 4 BauGB nicht zu laufen beginnt (Schlichter/Stich, a.a.O., § 18 RdNr. 101; SächsOVG, NK-Urt. v. 25.7.1996, 1 S 62/95).

In materieller Hinsicht begegnet die Veränderungssperre im Hinblick auf die zu sichernde Bauleitplanung als solche keinen Bedenken. Hingegen ist sie aufgrund räumlichen Hinausgreifens über das dem Aufstellungsbeschluß zugrunde liegende Plangebiet fehlerhaft und damit insoweit nichtig.

Die in § 14 Abs. 1 BauGB normierte materiellrechtliche Voraussetzung, daß die Gemeinde vor dem Beschluß der Veränderungssperre die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen haben muß (BVerwG, 15.4.1988, BVerwGE 79, 200 (205)), ist erfüllt. Der Stadtrat der Stadt Markneukirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.4.1996 zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Insoweit begegnet es keinen rechtlichen Bedenken, daß die Veränderungssperre ebenfalls in der Sitzung vom 19.4.1996 beschlossen wurde. Zwar bedarf es für den Erlaß einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB eines bereits infolge seiner ortsüblichen Bekanntmachung wirksamen Aufstellungsbeschlusses (vgl. BVerwG, Beschl. v. 9.2.1989, NVwZ 1989, 661 (662)). Hieraus folgt jedoch nicht, daß die Gemeinde eine Veränderungssperre erst beschließen kann, nachdem der Aufstellungsbeschluß bekannt gegeben wurde (BVerwG, Beschl. v. 9.2.1989, a.a.O.). Sie ist befugt, den Beschluß über die Aufstellung

des Bebauungsplans und den Beschluß über die Veränderungssperre, wie hier, in derselben Gemeinderatssitzung zu fassen (BVerwG, Beschl. v. 9.2.1989, a.a.O.; VGH Bad.-Württ. Urt. v. 2.3.1993, NVwZ 1994, 797). Denn der Beschluß über die Veränderungssperre selbst hat noch keine Außenwirkung, auch sie tritt erst mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (vgl. §§ 16 Abs. 2, 12 Satz 4 BauGB). Vor dem Hintergrund des Gebots rechtsstaatlicher Transparenz ist es hinreichend, daß die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses spätestens im Zeitpunkt der Bekanntmachung der Veränderungssperre vorliegt (BVerwG, Beschl. v. 9.2.1989, a.a.O.; Schlichter/Stich, a.a.O., § 14 RdNr. 5; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 14 RdNr. 11 a.E., m.w.N.). Dem genügt es, daß sowohl der Aufstellungsbeschluß als auch die Veränderungssperre zeitgleich und räumlich aufeinanderfolgend in der Markneukirchner Zeitung vom 26. April 1996 bekanntgemacht wurden. Art und Form der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses genügen in gleicher Weise wie bereits zu der Veränderungssperre erörtert, den für die ortsübliche Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB allein maßgeblichen (vgl. OVG NW, Urt. v. 23.4.1996, NVwZ 1997, 598 (599), m.w.N.) landesrechtlichen Bestimmungen, hier der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen. Inhaltlich bedarf die Bekanntmachung der Bezeichnung des Gemeinderatsbeschlusses sowie seines räumlichen Geltungsbereichs (Schlichter/Stich, a.a.O., § 2 RdNr. 12). Insoweit genügt es, daß sich die genaue Abgrenzung aus dem Beschluß selbst ergibt (Schlichter/Stich, a.a.O.), hier durch die Beifügung eines das Plangebiet zeichnerisch genau abgrenzenden Planteils. Hinsichtlich der Bekanntmachung selbst ist es hinreichend, daß aus ihr ersichtlich ist, daß für ein Teilgebiet des Ortsteiles die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen wurde. Einer Bekanntmachung des dem Beschluß beigefügten Planteiles bedurfte es nicht (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 2 RdNr. 47).

Die Veränderungssperre dient weiterhin insoweit der Sicherung der Planung i.S.v. § 14 Abs. 1 BauGB, als der künftige Planinhalt bei ihrem Erlaß ein Mindestmaß an Konkretisierung aufweist (vgl. BVerwG, Urt. v. 10.9.1976, NJW 1977, 400; SächsOVG, NK-Urt. v. 25.7.1996, a.a.O.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 14 RdNr. 15 a.E.). Unzulässig und damit nichtig wäre eine Veränderungssperre mangels sichernder Funktion, wenn der Inhalt der beabsichtigten Planung bei Erlaß der Veränderungssperre noch in keiner Weise abzusehen wäre (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 2.3.1993, a.a.O.; OVG NW,

stellerin sogar eine bauplanungsrechtliche Absicherung erfahren würde. Die Bestimmung des näheren räumlichen Verhältnisses der zulässigen Nutzungsarten ist allein Aufgabe und Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Einem grundsätzlichen Einwand ist die Planungsabsicht der Antragsgegnerin auch nicht durch die Behauptung ausgesetzt, aufgrund eines zwischenzeitlichen Eigentumserwerbs der Antragstellerin an den Flurstücken [ ] und [ ] und bei ihr fehlender Absicht einer Bebauung mit Eigenheimen scheidet eine Planungsrealisierung aus. Einerseits läßt diese Behauptung die Situation auf dem ebenfalls betroffenen Flurstück [ ] schon im Ansatz unberührt. Andererseits besteht die Planungskompetenz einer Gemeinde unabhängig von den individuellen Bebauungsabsichten der von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer, insbesondere bedarf es keiner Eigentümerstellung der Gemeinde hinsichtlich des Planungsgebietes. Im übrigen läßt sich dem von der Antragstellerin vorgelegten Kaufvertrag vom 10.12.1996 lediglich entnehmen, daß sie von dem 9.612 qm großen Flurstück [ ] lediglich eine Teilfläche von ca. 1.300 qm und von dem 60.803 qm großen Flurstück [ ] eine Teilfläche von ca. 2.300 qm erwerben soll.

In räumlicher Hinsicht dient die Veränderungssperre nur dann der „Sicherung der Planung“ i.S.v. § 14 Abs. 1 BauGB, wenn sie den nach Maßgabe des Aufstellungsbeschlusses zu bestimmenden Planbereich als äußerste Grenze für den Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht überschreitet (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 14 RdNr. 21; Schlichter/Stich, a.a.O., § 14 RdNr. 11; Brügelmann, Baugesetzbuch, Stand: Februar 1997, § 16 RdNr. 11). Denn die Veränderungssperre kann nur für den „künftigen Planbereich“ beschlossen werden, so daß sie über dessen Grenzen nicht hinausreichen darf (Brügelmann, a.a.O.). Diesem Erfordernis wird die Veränderungssperre der Antragsgegnerin nicht gerecht.

Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan [ ] ist ein Teilgebiet des Ortsteils [ ], zu dessen näherer Bestimmung auf einen als Anlage beigefügten Planteil verwiesen wird. Gemäß der aus ihm ersichtlichen zeichnerischen Darstellung umfaßt das Plangebiet die Flurstücke [ ] und [ ] vollständig, hingegen das Flurstück 1509/4 lediglich rund in der Hälfte seiner Fläche. Demgegenüber erfaßt die Veränderungssperre gemäß Nr. 1 des Satzungsbeschlusses neben den Flurstücken [ ] und [ ]

stellerin sogar eine bauplanungsrechtliche Absicherung erfahren würde. Die Bestimmung des näheren räumlichen Verhältnisses der zulässigen Nutzungsarten ist allein Aufgabe und Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Einem grundsätzlichen Einwand ist die Planungsabsicht der Antragsgegnerin auch nicht durch die Behauptung ausgesetzt, aufgrund eines zwischenzeitlichen Eigentumserwerbs der Antragstellerin an den Flurstücken [ ] und [ ] und bei ihr fehlender Absicht einer Bebauung mit Eigenheimen scheidet eine Planungsrealisierung aus. Einerseits läßt diese Behauptung die Situation auf dem ebenfalls betroffenen Flurstück [ ] schon im Ansatz unberührt. Andererseits besteht die Planungskompetenz einer Gemeinde unabhängig von den individuellen Bebauungsabsichten der von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer, insbesondere bedarf es keiner Eigentümerstellung der Gemeinde hinsichtlich des Planungsgebietes. Im übrigen läßt sich dem von der Antragstellerin vorgelegten Kaufvertrag vom 10.12.1996 lediglich entnehmen, daß sie von dem 9.612 qm großen Flurstück [ ] lediglich eine Teilfläche von ca. 1.300 qm und von dem 60.803 qm großen Flurstück [ ] eine Teilfläche von ca. 2.300 qm erwerben soll.

In räumlicher Hinsicht dient die Veränderungssperre nur dann der „Sicherung der Planung“ i.S.v. § 14 Abs. 1 BauGB, wenn sie den nach Maßgabe des Aufstellungsbeschlusses zu bestimmenden Planbereich als äußerste Grenze für den Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht überschreitet (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 14 RdNr. 21; Schlichter/Stich, a.a.O., § 14 RdNr. 11; Brügelmann, Baugesetzbuch, Stand: Februar 1997, § 16 RdNr. 11). Denn die Veränderungssperre kann nur für den „künftigen Planbereich“ beschlossen werden, so daß sie über dessen Grenzen nicht hinausreichen darf (Brügelmann, a.a.O.). Diesem Erfordernis wird die Veränderungssperre der Antragsgegnerin nicht gerecht.

Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan [ ] ist ein Teilgebiet des Ortsteils [ ], zu dessen näherer Bestimmung auf einen als Anlage beigefügten Planteil verwiesen wird. Gemäß der aus ihm ersichtlichen zeichnerischen Darstellung umfaßt das Plangebiet die Flurstücke [ ] und [ ] vollständig, hingegen das Flurstück 1509/4 lediglich rund in der Hälfte seiner Fläche. Demgegenüber erfaßt die Veränderungssperre gemäß Nr. 1 des Satzungsbeschlusses neben den Flurstücken [ ] und [ ]

das Flurstück der Gemarkung ohne eine dem Planteil zum Aufstellungsbeschluß entsprechende Einschränkung, so daß insoweit die Veränderungssperre über dessen räumlichen Geltungsbereich hinausgreift. Etwas anderes ergibt sich entgegen dem Vorbringen der Antragsgegnerin auch nicht aus dem Umstand, daß dem Beschluß über die Veränderungssperre als Anlage ein mit dem Planteil zum Aufstellungsbeschluß identischer Katasterauszug beigelegt war. Dieser Auszug gibt nichts für eine räumliche Beschränkung auf die Grenzen des künftigen Plangebiets her, da er die betroffenen Flurstücke und in ihrem vollständigen räumlichen Umfang abbildet und sich dem Satzungsbeschluß an keiner Stelle eine Beschränkung des Geltungsbereichs auf das Plangebiet entnehmen läßt.

Da es sich bei diesem Verstoß gegen § 14 Abs. 1 BauGB nicht um die Verletzung einer Verfahrens- oder Formvorschrift über die Aufstellung einer Satzung nach dem Baugesetzbuch handelt, sondern um eine materielle Divergenz zwischen der Planung und beschlossener Sicherungsnorm, scheidet eine Unbeachtlichkeit dieses Verstoßes nach §§ 214 f. BauGB aus.

Fehlerhaft und damit nichtig ist die Satzung weiterhin, als nach Ziffer 4 des Satzungsbeschlusses bestimmte schuldrechtliche Verträge einer Genehmigungspflicht unterworfen werden. Zwar sah § 246a Abs. 1 Nr. 5 BauGB a.F. i.V.m. § 12 Abs. 1 Satz 2 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung vom 20.6.1990 (GBl. I S. 739) - BauZVO - diese Möglichkeit vor. Diese ist jedoch mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes mit dem 1.5.1993 wieder entfallen, Art. 1 Nr. 27 InVWoBauLG, weshalb es am Tag der Beschlußfassung (19.4.1996) an der erforderlichen Ermächtigungsgrundlage fehlte.

Da nichts dafür ersichtlich ist, daß die Veränderungssperre bei einer Teilnichtigkeit aufgrund räumlicher Überschreitung des Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan sowie ohne ihre Ziffer 4 das ihr zugeordnete Schutzziel insgesamt nicht mehr erfüllen könnte, führen diese Mängel nicht zur Gesamtnichtigkeit der Satzung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 14.4.1997, BayVBl 1997, 636, m.w.N.). Die einer Satzung anhaftenden Mängel führen dann nicht zu ihrer Gesamtnichtigkeit, wenn, wie hier, der verbleibende Regelungsgehalt der Veränderungssperre für sich gesehen noch

eine sinnvolle Absicherung der städtebaulichen Planung ergibt, welche nach dem erkennbaren Willen der Gemeinde von ihr im Zweifel auch in diesem eingeschränkten Umfang beschlossen worden wäre (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.2.1997, NVwZ 1997, 896 (897), m.w.N.). Dieser Umstand ergibt sich hier insbesondere aus dem Vortrag der Antragsgegnerin, sie habe lediglich im räumlichen Umfang des Aufstellungsbeschlusses die Veränderungssperre beschließen wollen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 VwGO. Eine gegenseitige Aufhebung der Kosten ist hier veranlaßt, da die Nichtigkeitserklärung der Veränderungssperre auf Teile beschränkt ist, deren Ungültigkeit der Antragstellerin nur wenig nützt. Ihre baulichen Anlagen befinden sich vollständig in dem nach wie vor wirksamen Geltungsbereich der Veränderungssperre. Soweit hingegen ein Antragsteller mit seinem auf Nichtigkeitsfeststellung gerichteten Antrag keinen Erfolg gehabt hat, entspricht es den auch im Verfahren der Normenkontrolle heranzuziehenden Grundsätzen des Kostenrechts, ihm einen entsprechenden Teil der Kosten aufzuerlegen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.2.1997, NVwZ 1997, 896 (898)).

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 25 Abs. 2 Satz 1, 13 Abs. 1 Satz 1 Gerichtskostengesetz - GKG - . Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG bestimmt das Gericht den Streitwert nach seinem Ermessen auf Grundlage der sich aus dem Antrag des Antragstellers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache. Dabei orientiert sich der Senat an dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (abgedruckt als Anlage zu Heft 4 der SächsVBl 1996), der unter Ziff. 7.7 für Normenkontrollen gegen Bebauungspläne einen Rahmen von 10.000,-DM bis 100.000,- DM vorsieht. Für Veränderungssperren legt der Senat den hälftigen Betrag dieses Rahmens zugrunde (SächsOVG, NK-Beschl. v. 20.10.1997, 1 S 293/97). Das wirtschaftliche Interesse der Antragstellerin ist hier angesichts des Gewichts der von ihr geltend gemachten Beeinträchtigung ihrer Unternehmenstätigkeit im unteren Bereich dieses Rahmens einzuordnen.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da 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, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Beschlusses einzulegen. Die Beschwerde muß den angefochtenen Beschluß bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses 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 der Beschluß 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.

Die Streitwertfestsetzung ist unanfechtbar.

gez.:

Dr. Sattler

Dahlke-Piel

Kober

gez.:

Bastius

Franke