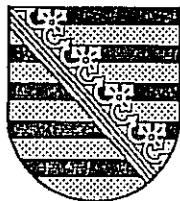


Az.: 1 S 694/98



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes
Urteil

In der Normenkontrollsache

der

- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwalt

gegen

die Gemeinde Thümmlitzwalde
vertreten durch den Bürgermeister
Hauptstraße 30, 04668 Dürrweitzschen

- Antragsgegnerin -

wegen

Gültigkeit eines Bebauungsplanes

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Sattler, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dahlke-Piel, die Richterin am Verwaltungsgericht Ebner sowie die Richter am Obergerverwaltungsgericht Raden und Dr. Grünberg auf Grund der mündlichen Verhandlung

vom 27. September 1999

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan der Antragsgegnerin wird für nichtig erklärt.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragsgegnerin.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Antragstellerin wendet sich mit dem vorliegenden Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan er Antragsgegnerin. Sie ist Eigentümerin der ca. 1.550 qm großen Flurstücke Nr. und der Gemarkung die im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes liegen. Das Flurstück ist mit einem Haus bebaut, das über eine Grundfläche von etwa 11 x 14 Metern mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss oder zwei Vollgeschossen ohne die Möglichkeit eines (weiteren) Dachgeschossausbaus verfügt. Die Geschossflächenzahl, die in der Bauakte nicht ausgewiesen ist, dürfte - wenn man zuungunsten der Antragstellerin von zwei Vollgeschossen ausgeht - allenfalls bei 0,2 liegen. Das Flurstück ist unbebaut.

Außer dem Flurstück waren die Flurstücke und bereits vor Inkrafttreten des streitigen Bebauungsplanes bebaut. Diese Grundstücke sind zwischen ca. 500 und ca. 800 qm groß und mit Ein- oder

Zweifamilienhäusern bebaut, die nach den z.T. nur wenig aussagekräftigen Bauakten entweder über zwei Vollgeschosse oder ein Vollgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoss - jedenfalls nur zwei genutzte Ebenen - verfügen; ein weiterer Dachgeschossausbau ist nicht möglich. Die erreichten Grundflächen liegen zwischen ca. 76 und ca. 135 qm, die Geschossflächenzahlen bewegen sich etwa zwischen 0,15 und 0,48. Die unbebauten Grundstücke haben im Wesentlichen eine Größe von um die 750 qm mit Ausnahme der Flurstücke der Antragstellerin und des Flurstücks mit einer Größe von je um die 1.500 qm.

Für die bereits vorhandene Bebauung waren Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 33 BauGB erteilt worden. Der ursprüngliche Entwurf eines Bebauungsplanes aus dem Jahre 1992 sah bei einer im Bereich der heutigen Flurstücke bis anderen, nämlich kleinteiligeren Parzellierung ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwingender Festsetzung von zwei Vollgeschossen vor. Die Bauherren - darunter der Ehemann der Antragstellerin für das Flurstück - erkannten jeweils gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs für sich und ihre Rechtsnachfolger als verbindlich an. In der Folgezeit wurden auf Wunsch einzelner Bauwilliger - darunter die Antragstellerin bzw. deren Ehemann - im südöstlichen Teil des Entwurfsgebietes größere Parzellen gebildet.

Nachdem bis etwa Mitte 1994 auf der Grundlage des Planentwurfes 1992 die oben beschriebenen Baugenehmigungen erteilt worden waren, teilte das Regierungspräsidium Leipzig unter dem 3.8.1994 mit, dass weitere Genehmigungen nach § 33 BauGB nicht mehr erteilt werden könnten. Es fehle an der materiellen Planreife, wenn eine Gemeinde nicht die Absicht habe, einen Bebauungsplan endgültig als Satzung zu beschließen und genehmigen zu lassen.

Daraufhin fasste der Rat der Antragsgegnerin unter dem 22.1.1996 einen erneuten Aufstellungsbeschluss, dem ein Planentwurf mit einer geänderten Parzellenstruktur zugrunde lag. Festgesetzt werden sollte ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise

mit Einzelhäusern. Die GRZ sollte 0,4, die GFZ 0,8 und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse zwei betragen.

Bereits in der diesem Aufstellungsbeschluss vorangegangenen Bürgerfragestunde plädierte der Ehemann der Antragstellerin dafür, die begonnene Bebauung so fortzusetzen wie ursprünglich geplant. Es seien bereits neun Eigenheime bezogen, die nur über ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügten. Mit der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung werde der ursprüngliche Charakter des Wohngebietes verändert und der ländliche Charakter beeinträchtigt.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss beschloss der Gemeinderat der Antragsgegnerin die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Dauer der Auslegung wurde nach § 2 Abs. 1 und 3 BauGBMaßnG unter Hinweis auf die Deckung eines dringenden Wohnbedarfes auf zwei Wochen verkürzt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im „Informationsblatt der Gemeinde“ vom 2.2.1996 veröffentlicht; gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfes bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung hieß es, der Entwurf des Bebauungsplanes (angegeben war weiter, welche Flurstücke der Gemarkung betroffen sind) sowie die Begründung lägen in der Zeit vom 19.2.1996 bis zum 4.3.1996 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde

im Bauamt, während folgender Zeiten ... zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Dauer der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB werde aufgrund der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung auf zwei Wochen verkürzt (§ 2 Abs. 1 und 3 BauGBMaßnG). Während dieser Auslegungsfrist könnten alle betroffenen Bürger Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen.

Das Regierungspräsidium Leipzig nahm unter dem 13.3.1996 dahingehend Stellung, dass eine weitgehende Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung erzielt worden sei. Weiter hieß es, es seien 21 Einzelgrundstücke vorgesehen, dabei sei zu beachten, dass bereits neun Einzelhäuser entstanden bzw. genehmigt seien. Es sei zu sichern, dass sich die Vorhaben in die vorhandene

Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügten. Das Regierungspräsidium verwies insoweit auf den Landesentwicklungsplan unter Pkt. III.4./4.2. und 4.3. Ausgehend von der bereits vorhandenen Bebauung werde empfohlen, dass die Geschosszahl der Wohngebäude ein Vollgeschoss mit Dachausbau nicht überschreiten dürfe. Das Landratsamt des Muldentalkreises wies unter dem 12.3.1996 darauf hin, dass die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze städtebauliche Spannungen entstehen lassen könne. Bereits in der Stellungnahme vom 18.8.1995 sei darauf verwiesen worden, dass der Realisierungsstand des Baugebietes erkennen lasse, dass sich ein Wohngebiet mit eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss entwickle. Dieser Trend solle aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes fortgeführt werden. Die bereits genehmigten neun Eigenheime wiesen schon ein Vollgeschoss und Dachausbau auf. Dieser Sachverhalt sei bei der Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen.

Unter dem 26.2., 27.2. und 4.3. erhoben insgesamt 13 Einwohner - durchweg Grundstückseigentümer bzw. Bewohner des Plangebietes - Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Im Wesentlichen wandten sich die Einwender dagegen, dass der Bebauungsplan auf den größeren Flurstücken eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (acht bis zwölf Wohnungen) erlaube. Dies ergebe sich aus der Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einer GFZ von 0,8. Dabei spiele die Einschränkung hinsichtlich des Kniestocks keine wesentliche Rolle. Die sich für die größeren Grundstücke ergebenden Bebauungsmöglichkeiten, die auch Mietwohnungsbau erlaubten, widersprächen dem Siedlungscharakter der bereits vorhandenen Bebauung. Diese solle den Charakter eines ländlichen Siedlungsgebietes beibehalten, da dies nach den vorangegangenen Absprachen mit den Bauwilligen ein gewichtiger Grund gewesen sei, dort Grundstücke zu erwerben. Der neue Entwurf berücksichtige die Interessen eines Investors vorrangig vor den Interessen der Mehrheit der Bewohner. Maßgeblich für die Ansiedlungsentscheidung sei die Aussage gewesen, dass eine Ein- bis Zwei-Familien-Haus-Siedlung entstehen solle mit Grundstücksgrößen zwischen 600 und 800 qm. Die nachträgliche Vergrößerung von Grundstücken durch Zusammenlegung von Parzellen dürfe an dem ursprünglichen Plan einer dementsprechenden Siedlung nichts ändern. Es werde vorgeschlagen, bei Grundstücksgrößen über 800 qm die GRZ mit 0,2 und die GFZ mit 0,3

festzuschreiben, außerdem solle die Firsthöhe auf die Firsthöhen der umliegenden Häuser begrenzt werden. Die Bauwilligen hätten gerade diesen Standort ausgewählt, um einer unruhigen Wohnsituation zu entfliehen. Der harmonische Anfang der Siedlung dürfe nicht durch das Hinzufügen von Wohnklötzen zerstört werden. Auch optisch passe sich ein Haus mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss in die bereits vorhandene Bebauung nicht ein. Bedenken wurden weiter im Hinblick auf die nicht mehr ausreichenden Pkw-Stellflächen und die begrenzten Abwasserableitungsmöglichkeiten geltend gemacht.

Die Antragstellerin und ihr Ehemann wiesen darauf hin, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks Klarheit darüber bestanden habe, dass sich das Bauvorhaben in einem Siedlungsgebiet mit kleinteiliger, dem landwirtschaftlichen Charakter dieses Gebietes entsprechender Bebauung einordnen solle. Sie hätten darauf vertrauen dürfen, dass an dieser Situation festgehalten werde. Mit Bestrebungen, das Nachbargrundstück mit einem großen Mehrfamilienhaus zu bebauen, seien sie nicht einverstanden. Der Entwurf des Bebauungsplanes trage ihren Einwendungen nicht Rechnung. Die vorgesehenen Baufenster, die Festlegungen zur Lage der Garagen und Pkw-Stellplätze sowie zur Höhe der Fußbodenoberkante ließen für eine spätere Bebauung zu viel Spielraum. Es sollten nur maximal Doppelhäuser mit vier Wohnungen - nur ein Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss - oder eine Baumassenbegrenzung festgesetzt werden. Es sollten nur Bebauungen zugelassen werden, wie sie jetzt schon in Gestalt der ortstypischen Ein- und Zwei-Familien-Häuser vorhanden seien.

In der ursprünglichen Begründung zum Planentwurf finden sich zu der Frage, inwieweit die geplanten Ausweisungen mit der bereits vorhandenen Bebauung harmonisieren, keine Ausführungen. Es wird lediglich festgehalten, dass die Grundstücksgrößen zwischen 643 und 841 qm betragen mit Ausnahme der großen Grundstücke (1.524 qm), (1528 qm) und (1500 qm).

Der Planentwurf wurde erstellt auf der Grundlage einer Kopie eines vom Staatlichen Vermessungsamt mit Datum 4.5.1995 ausgegebenen Kartenausschnittes im

Maßstab 1:2730, der durch Scan-Methode computergestützt auf den Maßstab 1:1000 vergrößert wurde.

Das Staatliche Vermessungsamt ... wies mit Schreiben vom 4.3.1996 darauf hin, dass die kartographische Grundlage aus dem Planentwurf nicht ersichtlich sei. Die Genauigkeit der dargestellten Grenzen könne daher nicht eingeschätzt werden. Der Plan sei nur für Übersichtszwecke zu verwenden und zur Entnahme von Maßen nicht geeignet. Eine amtliche Grenzfeststellung sei Voraussetzung für die Festlegung der Außengrenzen und die Angabe von Maßen.

Unter dem 25.3.1996 wog der Gemeinderat der Antragsgegnerin die vorgebrachten Bedenken und Anregungen ab und fasste den endgültigen Satzungsbeschluss, der im Großen und Ganzen dem ursprünglichen Planentwurf entsprach.

Im Hinblick auf die Bedenken und Einwendungen hieß es bei der (stichwortartigen) Begründung für die Abwägung im Hinblick auf die Stellungnahme des Regierungspräsidium Leipzig:

- „- Ortsübliche Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss.
- Deckung dringender Wohnbedarf, Ansiedlung erwerbsfähiger Bürger.
Es entstehen nur Häuser geringer Höhe, § 2 Abs. 2 SächsBO.
- Kein Kniestock bei Gebäuden II + D
- Festlegung Fußbodenoberkante/Bezug Niveau Erschließungsstraße
bei Gebäuden I + D = 0,80m
bei Gebäuden II + D = 0,20m
Zwangung Firstrichtung/keine max. Ausnutzung GRZ“.

Dem entspricht die Begründung für die Abwägung im Hinblick auf die Stellungnahme des Landratsamtes Muldenkreis.

Den Einwohnern, die Einwendungen erhoben haben, teilte die Antragsgegnerin mit gleichlautenden Schreiben vom 4.4.1996 mit, im Vordergrund der Planung des Wohngebietes ... stehe die Deckung dringenden Wohnbedarfs, einerseits bedingt durch die bei der Gemeinde vorliegenden Wohnungsanträge, andererseits bedingt durch

die Absicht, erwerbsfähige Bürger anzusiedeln, um der immer geringer werdenden Einwohnerzahl entgegenzuwirken. Angesichts der vorhandenen Bebauung des Ortskerns mit überwiegend zweigeschossigen Häusern werde unter Berücksichtigung der planerischen Festsetzung nach § 9 BauGB in Teil B und der gestalterischen Festlegung nach § 83 SächsBO in Teil C dem Bebauungsplan zugestimmt. Durch die Festsetzung der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bei Gebäuden I + D von 0,8 Metern, bei Gebäuden von II + D von 0,2 Metern sowie durch die Entscheidung, bei zweigeschossigen Gebäuden keinen Kniestock zuzulassen, entstünden nur Gebäude geringer Höhe im Sinne von § 2 Abs. 2 SächsBO. Die festgelegte Hauptfirstrichtung lasse auf den großen Baugrundstücken keine maximale Ausnutzung der GRZ zu.

Im Hinblick auf die Stellungnahme des Staatlichen Vermessungsamtes hieß es, nach Rücksprache beim Vermessungsamt sei die Plangrundlage verwendbar. Die Flurstücksgrenzen würden einheitlich ablesbar sein und die Planherkunft auf dem Plan vermerkt werden.

Unter dem 1.8.1996 genehmigte das Regierungspräsidium Leipzig den Bebauungsplan mit folgenden Maßgaben:

1. Entgegen von Hinweisen Träger öffentlicher Belange und Bürgern seien zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Nachträglich sei dafür von der Gemeindeverwaltung eine Begründung vorgelegt worden. Diese Begründung sei vom Gemeinderat zu billigen und in die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB einzuarbeiten.
2. Die Festsetzung im Teil B der Satzung sei missverständlich und unbestimmt. Sie sei zu streichen.
3. Die Festsetzung 06 im Teil C sei durch das Einfügen des Wortes „darf“ zu unbestimmt. Die genannten Werte seien z. B. eindeutig als Obergrenzen festzusetzen.
4. Die Festsetzung G II im Teil D sei unbestimmt. Sie stehe außerdem im Widerspruch zu den Hinweisen des Staatlichen Umweltfachamtes.
5. Grünflächen seien in öffentliche und private Grundflächen zu unterteilen.

Weiter wurden folgende Auflagen gemacht:

1. Der Planteil sei vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt als nur zu Übersichtszwecken geeignet eingeschätzt worden. Damit fehle dem Plan die notwendige Normenklarheit. Es bestehe die Gefahr, dass eine eindeutige Umsetzung des Bebauungsplanes in die Wirklichkeit nicht möglich sei. Es sei ein Planteil vorzulegen, der auf der Basis einer amtlichen Vermessungskarte erstellt worden sei, die den gleichen Maßstab wie der Planteil habe.
2. Die Rechtsgrundlage auf dem Planteil sei veraltet.
3. Der Planteil sei mit einem Herstellungsdatum und gegebenenfalls mit dem Datum von Änderungen zu versehen.

Unter dem 16.9.1996 fasste der Rat der Antragsgegnerin den Beschluss, die nachgereichte Begründung entsprechend der Maßgabe 1 des Genehmigungsbescheides zu billigen und nach § 9 Abs. 8 BauGB einzuarbeiten. Im Hinblick auf die zweigeschossige Bebaubarkeit lautete die Begründung:

- „- Ortsübliche Bebauung (und mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss, Bebauung auf Flur Nr. und im Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls 2 Geschosse.
- Zwingung Firstrichtung, keine maximale Ausnutzung GRZ
- Deckung dringender Wohnbedarf
- Ansiedlung erwerbsfähiger Bürger
- Es entstehen nur Häuser geringer Höhe § 2 Abs. 2 SächsBO
- Kein Kniestock bei Gebäude II + D
- Festlegung Fußbodenoberkante/Bezug Niveau Erschließungsstraße
 - b. Geb. I + D = 0,80m
 - b. Geb. II + D = 0,20m“.

Der Gemeinderat beschloss weiter, die Maßgaben 2 bis 5 und die Auflagen 1 bis 3 des genehmigten Bebauungsplanes einzuarbeiten. Die Fortführungsrisse Nr. 83 und Nr. 88 sollten Bestandteil des Planes werden. Im Textteil wurde bei der Festsetzung 06 das Wort „darf“ ersatzlos gestrichen.

Hinsichtlich der zugrundeliegenden Karte blieb es bei der alten Planunterlage, die nunmehr um folgenden Vermerk ergänzt ist: „Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke entspricht den Katasterangaben vom 24.7.1996. Zur Ent-

nahme von Maßen sind die Fortführungsrisse Nr. 83 und 88 zugrunde zu legen, die Bestandteile dieses Planes sind.“ Diese Fortführungsrisse, die teilweise aus mehreren Blättern bestehen, sind ebenfalls ausgefertigt worden.

Im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 1.11.1996 (Freitag) wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan durch Schreiben des Regierungspräsidiums Leipzig vom 26.9.1996 genehmigt worden sei. In der Bekanntmachung hieß es weiter: "Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Montag, dem 4.11.1996 in der Gemeindeverwaltung (Bauamt) während der üblichen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden...".

Die Antragstellerin hat 3.11.1998 die vorliegende Normenkontrollklage erhoben.

Sie rügt formelle Mängel. Die Auslegungszeit sei zu kurz gewesen, weil in Wahrheit kein dringender Wohnbedarf bestanden habe. Es liege keine ausreichende Bekanntgabe des Auslegungsortes vor, weil die Angabe des genauen Raumes fehle.

Materiell beruft sie sich im Wesentlichen darauf, dass der Bebauungsplan auf dem benachbarten Flurstück eine Bebauung mit einem 10-12-Familienhaus zulasse. Dies widerspreche dem Charakter der Umgebung, bei der es sich um eine Ein- bis Zweifamilienhaussiedlung mit kleinteiligem Charakter handele. Durch die Errichtung eines solchen Gebäudes entstünden ihr Nachteile durch erheblichen Baulärm und nach der Fertigstellung durch eine wesentlich größere Verkehrsbelastung. Es komme zu einer nachteiligen Veränderung der Lichtverhältnisse sowie einer Verringerung der Aussicht. Die Wohnqualität ihres Hauses werde über das hinnehmbare Maß hinaus vermindert.

Die massive Bebauung zerstöre das Orts- und Landschaftsbild und sprengte die vorhandenen Strukturen, auch seien die Folgeprobleme der zu erwartenden Verkehrsdichte und der erforderlichen Freizeitflächen nicht ausreichend bedacht worden. Die Antragsgegnerin habe die geltend gemachten Bedenken nicht ausreichend abgewogen, sondern lediglich mit standardisierten, formelhaften Antworten bedacht.

Die Antragstellerin beantragt,

den Bebauungsplan .. der Antragsgegnerin für nichtig zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Normenkontrollantrag zurückzuweisen.

Sie trägt vor, da bereits ein planreife Satzung vorgelegen habe, der Muldentalkreis aber weitere, bereits vorliegende Bauanträge nicht mehr nach § 33 BauGB habe erteilen wollen, sei das verkürzte Verfahren durchgeführt worden. Was die Angabe des Raumes zur Auslegung des Planentwurfes angehe, so bestehe die Gemeindeverwaltung nur aus drei Ämtern, nämlich Hauptamt, Bauamt und Kämmerei. Unter der angegebenen Anschrift befänden sich daher nur zwei Ämter mit insgesamt acht Beschäftigten. Im Eingangsbereich befinde sich eine Tafel, aus der sich ergebe, wo das Bauamt zu finden sei.

Die größeren Grundstücke seien auf besonderen Wunsch von Bauwilligen, insbesondere der Antragstellerin entstanden. Dieser seien die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes, der sogar eine zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen vorgesehen habe, bekannt gewesen, sie habe die Erklärung nach § 33 BauGB unterschrieben.

Eine mögliche Bebauung mit einem größeren Einzelhaus mit mehreren Wohneinheiten sei durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung stark eingeschränkt, die mögliche GRZ könne nicht ausgenutzt werden.

Die Antwortschreiben auf die Einwendungen seien identisch gewesen, weil auch die Einwendungen im Wesentlichen identisch gewesen seien.

Der Gemeinderat habe versucht, durch die neuen Festsetzungen einerseits bereits genehmigte Bauten, die nicht den Festsetzungen des Planes von 1992 entsprachen, zu heilen. Andererseits habe man eine übergroße Bebauung durch Einschränkungen in der Höhe und Einschränkungen des Baufensters zu verhindern versucht. Schließlich habe

man den Bauherren Rechtssicherheit geben wollen, die unter denselben Bedingungen wie die Antragstellerin gekauft hätten.

Dem Gericht haben die Verwaltungsvorgänge der Antragsgegnerin und des Regierungspräsidiums sowie die Bauakten des Muldentalkreises vorgelegen. Diese waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung. Auf ihren Inhalt und auf den Inhalt der Gerichtsakte wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Der Normenkontrollantrag ist zulässig (dazu unter 1.) und begründet (dazu unter 2.). Der angegriffene Bebauungsplan leidet sowohl unter formellen als auch unter materiellen Mängeln, die zu seiner Nichtigkeit führen (dazu unter 3.).

1. Der Antrag der Antragstellerin ist zulässig.

1.1. Der am 3.11.1998 gestellte Antrag wahrt die Frist des § 47 Abs. 2 VwGO. Das gilt unabhängig von der Frage, wann der Bebauungsplan im vorliegenden Fall in Kraft getreten ist (Bekanntmachung der Genehmigung am 1.11.1996, Auslegung erst ab dem 4.11.1996, vgl. dazu BVerwG, Urt.v. 22.3.1985, BVerwGE 71, 150 [157]; BGH, Urt.v. 8.2.1971, BGHZ 55, 289 [293]). Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des 6.VwGO-Änderungsgesetzes am 1.1.1997 (BGBl. I S. 1626) war die nach altem Recht geltende 3-Monatsfrist des Rechtsmittelbeschränkungsgesetzes noch nicht abgelaufen, so daß die 2-Jahresfrist des § 47 Abs. 2 VwGO n.F. nach der Übergangsvorschrift des Art. 10 Abs. 4 erst mit Ablauf des 31.12.1998 endete.

1.2. Die Antragstellerin ist auch antragsbefugt im Sinne von § 47 Abs. 2 VwGO. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 47 Abs. 2 VwGO n.F. ist eine Antragsbefugnis (ebenso wie nach altem Recht) immer dann gegeben, wenn ein Antragsteller eine Verletzung des Abwägungsgebotes aus § 1 Abs. 6 BauGB geltend ma-

chen kann. Dieses Abwägungsgebot hat nämlich drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privater Belange, die für die Abwägung erheblich sind. Dabei sind an die Geltendmachung einer Rechtsverletzung keine höheren Anforderungen zu stellen als nach § 42 Abs. 2 VwGO (BVerwG, Urt.v. 24.9.1998, NJW 1999, 592 = DVBl. 1999, 100). Die Antragstellerin ist Eigentümerin von zwei Grundstücken, die im Plangebiet gelegen sind. Sie kann geltend machen, in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin durch die Anwendung des streitigen Bebauungsplanes in eigenen Rechten verletzt zu sein. Sie ist nämlich Trägerin von Belangen, die für die Abwägungsentscheidung der beiden angegriffenen Planänderungen erheblich waren, und hat substantiiert Tatsachen vorgetragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in eigenen Rechten verletzt wird. Die Antragstellerin beruft sich auf die negativen Auswirkungen, die die zugelassene - ihrer Auffassung nach zu massive - Bebauung auf den Nachbargrundstücken für ihr bereits bebautes Grundstück haben wird. Die Frage, wie sich die durch die Planung zugelassene Bebauung auf die Grundstücke im Plangebiet, die bereits bebaut sind, auswirken wird, gehört ohne Weiteres zu den abwägungserheblichen Belangen. Das verdeutlicht im Übrigen die Kontrollüberlegung, dass die Antragstellerin gegen die Baugenehmigung für das Nachbargrundstück gem. § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt wäre.

1.3. Der Normenkontrollantrag ist auch nicht deshalb unzulässig, weil die Antragstellerin sich damit zu ihrem früheren Verhalten in Widerspruch setzt. Allerdings hat die Antragstellerin - bzw. ihr Ehemann als Bauantragsteller - im Wege des § 33 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (bzw. des Vorläuferplanes, der indes keine weniger massive Bebauung vorsah) ihrerseits Gebrauch gemacht. Auch beruht die Schaffung größerer Parzellen offenbar auf einer Initiative der Antragstellerin. Gleichwohl verstößt die Antragshebung nicht gegen Treu und Glauben. Das kann allerdings dann der Fall sein, wenn ein Grundstückseigentümer die Festsetzungen des Bebauungsplanes zunächst für sich ausnutzt, um sodann nach Verwirklichung seines Vorhabens die für ihn negativen Festsetzungen anzufechten (vgl. BVerwG, Beschl.v. 23.1.1992, NVwZ 1992, 974). Erst recht gilt dies, wenn gerade eine der Festsetzungen angefochten wird, die der Antragsteller selbst schon ausgenutzt hat. Im vorliegenden Fall hat die Antragstellerin aber die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Ge-

schossflächenzahl bei weitem nicht ausgenutzt; sofern sie zwei Vollgeschosse errichtet haben sollte, was nach der Bauakte nicht ohne Weiteres feststellbar ist, hat sie jedenfalls auf einen möglichen zusätzlichen Dachgeschossausbau verzichtet.

Der Antrag ist auch nicht deshalb als treuwidrig anzusehen, weil die Antragstellerin bzw. ihr Ehemann die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes für sich gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als verbindlich anerkannt hat. In dieser Erklärung liegt kein Verzicht auf ein künftiges Nomenkontrollrecht (vgl. zu einem ähnlichen Fall OVG NW, Beschl.v. 27.3.1998, NVwZ-RR 1999, 110), an den nach der Rechtsprechung des Senats strenge Anforderungen zu stellen sind (NK-Urt.v. 11.2.1999, SächsVBl. 1999, 134). Der Sinn dieser Erklärung liegt allein darin, den Bauherren für das nach § 33 BauGB verwirklichte Vorhaben an den zukünftigen Bebauungsplan zu binden.

2. Der zulässige Antrag ist auch begründet.

2.1. Der Bebauungsplan leidet zunächst in formeller Hinsicht unter Mängeln der Auslegung.

Das ergibt sich entgegen der Auffassung der Antragstellerin allerdings nicht bereits daraus, dass die durch § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vorgeschriebene Auslegungsfrist von einem Monat gem. § 2 Abs. 3 BauGBMaßnG auf zwei Wochen verkürzt worden ist. Selbst wenn der Bebauungsplan nicht zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs aufgestellt worden sein sollte, bleibt dies nach der ausdrücklichen Regelung des § 9 BauGBMaßnG folgenlos. Die Vorschrift findet gem. § 17 BauGBMaßnG i.V.m. § 243 Abs. 1 und § 233 BauGB auch nach Außerkrafttreten des BauGBMaßnG zum 31.12.1997 auf Bebauungspläne, die in Anwendung des BauGBMaßnG aufgestellt worden sind, Anwendung.

Dagegen ist die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fehlerhaft, weil der Ort der Auslegung entgegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden ist. Verstöße gegen § 3 Abs. 2 und 3 BauGB sind grundsätzlich beachtliche Verfahrensmängel i.S.v. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB n.F., der hier gem. § 233 Abs. 2

BauGB n.F. Anwendung findet. Die Antragstellerin hat diese Verletzung gem. § 215 Abs. 1, 1. Alternative BauGB mit Schreiben vom 13.2.1997, eingegangen am 17.2.1997, innerhalb eines Jahres schriftlich unter Angabe von Gründen gegenüber der Antragsgegnerin gerügt.

Die Auslegung des Planentwurfs verstößt gegen § 3 Abs. 2 BauGB, weil die Angabe des Auslegungsortes unzureichend ist. In der Auslegungsmitteilung ist lediglich angegeben, dass der Entwurf im Bauamt eingesehen werden könne. Das Bauamt der Antragsgegnerin besteht aber, wie sich aus den Fotos des Hauswegweisers ergibt, aus mehreren, nämlich insgesamt vier Zimmern. Um in den Planentwurf Einsicht nehmen zu können, war eine Nachfrage bei den Bediensteten der Antragsgegnerin unerlässlich.

Die Angabe „Bauamt“ genügt daher den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB nicht, zum „Ort der Auslegung“ gehört vielmehr die präzise Angabe desjenigen Dienstzimmers, in dem der Planentwurf ausliegen soll. Die Angabe des Ortes soll den Adressaten nämlich in den Stand setzen, die ausgelegten Pläne leicht und ohne unzumutbare Schwierigkeiten aufzufinden, insbesondere muss dies möglich sein, ohne zuvor noch weitere Fragen oder Ersuchen an die Dienstkräfte des Planungsträgers stellen zu müssen oder gezwungen zu sein, nach Bestandteilen der ausgelegten Unterlagen in Akten zu suchen (in diesem Sinne VGH Bad.-Württ., Urt.v. 12.3.1999, NVwZ-RR 1999, 496; Urt.v. 11.12.1998, VBIBW 1999, 178; Beschl.v. 25.7.1973, BauR 1974, 40; vgl. auch Gaentzsch in: Berliner Kommentar, § 3 RdNr. 23: „Ort der Auslegung (z.B. Rathaus, Zimmer X)“; Bielenberg in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 3 RdNr. 44: „Die Bekanntmachung muss den Ort (Dienststelle) ... erkennen lassen“; a.A. wohl OVG Schl.-H., Urt.v. 22.5.1996 - 1 K 20/95 -, zitiert nach juris). Zweck der Auslegung ist es, die Öffentlichkeit am Planungsgeschehen teilhaben zu lassen und jedem ohne Weiteres die Beurteilung zu ermöglichen, ob er innerhalb der gegebenen Frist Bedenken und Anregungen vorbringen will. Dem Erfordernis der öffentlichen Auslegung wird schon nach dem Wortsinn dieses Begriffs nicht dadurch Genüge getan, dass der Planentwurf aufbewahrt und auf Verlangen bzw. weitere Nachfragen zur Einsicht bereitgestellt wird.

Nach alledem liegt hier ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB schon deshalb vor, weil es in der Auslegungsmitteilung an einer hinreichend präzisen Angabe Auslegungsortes gefehlt hat. Es mag daher dahinstehen, ob die von den Vertretern der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung im Übrigen geschilderte Auslegungspraxis der Antragsgegnerin den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 BauGB genügt.

2.2. Der Bebauungsplan verstößt weiter gegen den Grundsatz der Normenklarheit, weil die Planzeichnung nicht hinreichend bestimmt ist. Der Grundsatz der Bestimmtheit gilt auch und gerade für die zeichnerischen Darstellungen eines Bebauungsplanes (SächsOVG, NK-Urt.v. 28.9.1995, SächsVBl. 1996, 113). Insoweit bestimmt § 1 der Planzeichenverordnung, dass als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden sind, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann. Im vorliegenden Fall ist die eigentliche Planzeichnung deshalb nicht mehr genau maßstäblich, weil sie infolge einer Vergrößerung entstanden ist. Dementsprechend hat das (sachverständige) Vermessungsamt während des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass der Planteil nur zu Übersichtszwecken geeignet sei. Es bestehe die Gefahr, dass eine eindeutige Umsetzung des Bebauungsplanes in die Wirklichkeit nicht möglich sei. Dieser Würdigung hat sich das Regierungspräsidium angeschlossen und ausdrücklich die Erstellung eines Planes auf der Grundlage einer amtlichen Vermessungskarte gefordert, die den gleichen Maßstab wie der Planteil haben müsse. Diese Bedenken gegen die Bestimmtheit sind durch die Beifügung der Fortführungsrisse nicht ausgeräumt worden. Dabei mag dahinstehen, inwieweit durch die Beifügung zahlreicher weiterer Karten, deren Verhältnis untereinander nicht ohne Weiteres aus sich heraus verständlich ist, neue Bestimmtheitsprobleme entstehen. Jedenfalls sind die beigelegten Fortführungsrisse nicht geeignet, den Mangel der Bestimmtheit der eigentlichen Planzeichnung zu beheben. Die Entnahme von Maßen ist gerade im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, also etwa für Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen sowie die Abgrenzung der Festsetzung öffentliche Grünfläche auf den teilweise vom Bebauungsplan erfassten Flurstücke und . . . Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes finden sich aber in den Fortführungsrisse nicht wieder, so

dass man aus diesen Fortführungsrissen allenfalls die Abmessungen der Flurstücke entnehmen kann. Das allein hilft für die Übertragung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in die Wirklichkeit nicht entscheidend weiter, dafür ist vielmehr erforderlich, dass sowohl die Flurstücksgrenzen als auch die zeichnerischen Festsetzungen auf ein und demselben maßstabgetreuen Plan vorhanden sind.

2.3. Der Bebauungsplan verstößt weiter in einer nach § 214 Abs. 3 BauGB erheblichen Weise gegen das in § 1 Abs. 6 BauGB normierte Abwägungsgebot. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird oder wenn der Ausgleich zwischen den Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Im vorliegenden Fall hat die Antragsgegnerin die Frage, ob der Bebauungsplan insbesondere auf den größeren Grundstücken eine massivere Bebauung als die bereits in nennenswertem Umfang vorhandene Bebauung zulässt, so gut wie gar nicht in den Blick genommen. Sie hat die Bedeutung dieses Belangs in verschiedener Hinsicht verkannt, obgleich sich diese Problematik nach den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums und des Muldentalkreises und nach den Einwendungen zahlreicher Betroffener aufdrängte. Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin erschöpft sich die Problematik nicht darin, ob zwei Vollgeschosse zugelassen werden sollen oder nicht. Insoweit ist der Antragsgegnerin zuzugeben, dass in Plangebiet bereits eine zweigeschossige Bebauung vorhanden war. Soweit dies der Fall ist, handelt es sich aber um Häuser, die einen weiteren Dachgeschossausbau nicht mehr erlauben. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 erlaubt dagegen mindestens drei mit Aufenthaltsräumen genutzte Ebenen, weil auch bei der Berechnung der Geschossfläche nur Aufenthaltsräume in Vollgeschossen im Sinne der SächsBO zählen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Auch ohne Kniestock und unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung kann eine beträchtlich stärker verdichtete Bebauung als die Vorhandene verwirklicht werden. Das gilt nicht nur für die großen Grundstücke. Auf diesen erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplanes allerdings durchaus die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus. Auf dem Flurstück ergibt der in den Plan eingezeichnete vorgeschlagene Baukörper

ohne Weiteres eine Geschossfläche von gut 750 qm und sprengt damit den Rahmen eines Ein- bis Zweifamilienhauses beträchtlich. Die Erwägungen, die die Antragsgegnerin zu der Diskrepanz zwischen verwirklichter und nunmehr möglicher Bebauung angestellt hat, liegen überwiegend neben der Sache. Zur Frage eines Mehrfamilienhauses finden sich keinerlei Erwägungen. Soweit die Antragsgegnerin auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung abhebt, ist festzustellen, dass diese die mögliche Grundfläche nur in geringem Umfang einschränkt. Die Frage, ob Gebäude geringer Höhe entstehen, hat mit der Problematik der Baumasse nichts zu tun. Unklar bleibt auch, was die Antragsgegnerin mit den Stichworten „Ansiedlung erwerbstätiger Bürger, dringender Wohnbedarf“ zum Ausdruck bringen wollte. Soweit dies bedeuten soll, dass es gerade in der Absicht der Antragsgegnerin gelegen habe, eine dichtere Bebauung zuzulassen, fehlt es an Ausführungen dazu, wieso diese Belange die Interessen der Antragstellerin und der anderen Einwander an der Beibehaltung der aufgelockerten Bebauung überwiegen. Richtig erkannt hat die Antragsgegnerin allerdings, dass die Festsetzungen zum Kniestock und zur zulässigen Fußbodenoberkante geeignet sind, die Bebaubarkeit einzuschränken. Dagegen hat sie sich in keiner Weise mit der Möglichkeit auseinandergesetzt, die zulässige Baumasse durch eine geringere Geschossflächenzahl und/oder Festsetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zu beschränken. Das hätte in einer Weise geschehen können, die die materielle Rechtmäßigkeit der bereits verwirklichten zweigeschossigen Vorhaben nicht berührt. Das Interesse derjenigen, die bereits gebaut hatten, an einer Festschreibung der zweigeschossigen Bebaubarkeit wiegt im Übrigen gering, weil für die verwirklichten Vorhaben Baugenehmigungen vorliegen, die den Gebäuden formellen Bestandsschutz sichern.

Die festgestellten Mängel im Abwägungsvorgang sind auch gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlich. Die Mängel sind offensichtlich, weil konkrete Umstände positiv und klar auf sie hindeuten (vgl. BVerwG, Beschl.v. 20.1.1995, BRS 57 Nr. 22 m.w.N.). Sie sind auch von Einfluss auf das Abwägungsergebnis gewesen. Es liegt auf der Hand, dass die Antragsgegnerin bei zutreffender Beschäftigung mit der Frage, wie sich die geplante auf die bereits vorhandene Bebauung auswirkt, etwa zu der Festsetzung einer geringeren Geschossflächenzahl hätte kommen können.

3. Die festgestellten Mängel führen zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes. Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 215a und § 233 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, so dass § 47 Abs. 5 Satz 4 VwGO keine Anwendung findet.

Zwar sind grundsätzlich sowohl Mängel der Auslegung als auch solche des Abwägungsvorganges und der Bestimmtheit (vgl. zu letzterem VGH Bad.-Württ., Urt.v. 7.1.1998, VGHBW Rspdienst 1998, Beilage 3, B 1-2) einem ergänzenden Verfahren zugänglich. Auch erscheinen die Mängel behebbar. Ein ergänzendes Verfahren kommt aber darüber hinaus nur dann in Betracht, wenn das ursprüngliche Verfahren und sein Ergebnis wenigstens teilweise verwertbar sind. Es dürfen zur Behebung der Mängel nicht nahezu alle zum Erlass eines Bebauungsplanes erforderlichen Verfahrensschritte in einer Weise durchgeführt werden müssen, wie dies beim erstmaligen Aufstellungsverfahren erforderlich wäre. Der Begriff „ergänzen“ setzt schon seinem Wortsinn nach voraus, dass ein vorhandener Bestand lediglich vervollständigt, nicht aber erstmals geschaffen wird (OVG NW, Urt.v. 23.7.1998 - 10a D 100/97.NE -, zitiert nach juris).

Im vorliegenden Fall ist der erste Mangel bereits in einem sehr frühen Verfahrensstadium entstanden, nämlich bei der Auslegungsmitteilung. Von diesem Zeitpunkt an müsste das Verfahren neu durchgeführt werden. Darüber hinaus kann die vorhandene Planzeichnung nicht wieder verwendet werden, und die Abwägung muss auch dann neu vorgenommen werden, wenn bei der erneuten Auslegung keine neuen Einwendungen erhoben werden sollten. Die festgestellten Mängel bewirken daher jedenfalls in ihrem Zusammenwirken, dass von dem ursprünglichen Planverfahren keine substanziellen Teile Bestand haben können, so dass ein ergänzendes Verfahren auch aus der Sicht der Antragsgegnerin keine wesentlichen Vorteile oder Erleichterungen gegenüber einem erneuten Planverfahren aufweist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Dr.-Peter-Jordan-Straße 19, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht 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

Ebner

gez.:

Raden

Dr. Grünberg

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG auf 20.000,- DM festgesetzt.

Die Festsetzung folgt Pkt. 7.7 des sogenannten Streitwertkataloges (SächsVBl. 1996, Beilage zu Heft 4). Dort werden für Normenkontrollen Beträge zwischen 10.000,- und 100.000,- DM vorgesehen. Da die Antragstellerin nur die Beeinträchtigung eines Wohngrundstücks geltend macht, und der hier streitige Bebauungsplan einen vergleichsweise begrenzten Geltungsbereich hat, hält der Senat eine Festsetzung im unteren Bereich dieses Rahmens für angemessen. Dagegen erscheint der von den Beteiligten vorgeschlagene Wert von 10.000,- DM als zu gering; diesen Betrag setzt der Senat regelmäßig bereits in Baunachbarstreitigkeiten an, bei denen es lediglich um die Anfechtung eines einzelnen Vorhabens geht.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez.:
Dr. Sattler

Dahlke-Piel

Ebner

gez.:
Raden

Dr. Grünberg

