



**SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Normenkontrollsache

der

- Antragstellerin -

prozeßbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Gemeinde Großrückerswalde
vertreten durch den Bürgermeister
Marienberger Straße 108, 09518 Großrückerswalde

- Antragsgegnerin -

wegen

Anfechtung einer Veränderungssperre

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vizepräsidenten des Obergerverwaltungsgerichts Dr. Koehn, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dahlke-Piel, den Richter am Verwaltungsgericht Eiberle und die Richterinnen am Verwaltungsgericht Ziesch und Keim aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 14. Februar 1996

für Recht erkannt:

Die Satzung der Antragsgegnerin über die Veränderungssperre für die Grundstücksflächen bzw. Teilflächen der Flurstück-Nrn.:

vom 3. November 1994 wird für nichtig erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand

Die Antragstellerin wendet sich mit dem vorliegenden Normenkontrollantrag gegen eine Satzung über eine Veränderungssperre.

Auf seiner Gemeinderatssitzung am 3.11.1994 beschloß der Gemeinderat der Antragsgegnerin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet" in . Das Gebiet des Bebauungsplanes soll die Flurstück-Nrn.

umfassen. Zugleich beschloß der Gemeinderat der Antragsgegnerin die Satzung über die Veränderungssperre für die oben aufgeführten Flurstücke. Die Bekanntmachung von Aufstellungsbeschuß und Satzung über die Veränderungssperre erfolgte zunächst im Amts- und Informationsblatt der Antragsgegnerin Nr. 15 vom 11.11.1994 sowie im Amts- und In-

formationsblatt Nr. 2 vom 25.1.1995 mit dem vollständigen Satzungstext.

Am 28.2.1995 hat die Antragstellerin den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt und zur Begründung ausgeführt, daß sie vor dem Satzungsbeschluß weder angehört noch sonstwie beteiligt worden sei. Demzufolge seien ihre Belange als Eigentümerin der landwirtschaftlichen Gebäude auf den vorbezeichneten Flurstücken nicht im Rahmen der Ermessensabwägung berücksichtigt worden. Es handele sich um eine unzulässige Einzelfallregelung, die nur das Ziel habe zu verhindern, daß die Antragstellerin ihre Stallanlagen auf dem Mauersberg wieder betreiben könne. Die Satzung über die Veränderungssperre verhindere von der Antragstellerin geplante Investitionen. So sei geplant, durch Umbau des ehemaligen Stallgebäudes der Milchviehanlage zusätzliche Kälberplätze zu schaffen, das Horizontsilo zu erweitern und die ehemalige Pelletlagerhalle so umzubauen, daß eine dauerhafte Haltung von Mutterkühen möglich sei. Weiterhin sei vorgesehen, den Stall der Milchviehanlage mit einer freien Lüftung auszurüsten, die Feldscheune zu einem massiven Bergeraum mit Unterflurbelüftung sowie die zweite Stallhälfte des Kälberstalls in einen Laufstall mit neuer Entmistungsanlage umzubauen und eine weitere Siloanlage aufzustellen. Planerische Gesamtvorstellungen der Antragsgegnerin lägen nicht vor. Diese ließen sich auch nicht aus dem datumslosen Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes entnehmen. Ein Sicherungszweck der Veränderungssperre sei nicht erkennbar. Die Satzung verstoße daher auch gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit .

Die Antragstellerin beantragt,

die Satzung der Antragsgegnerin über die Veränderungssperre für die Grundstücksflächen bzw. Teilflächen der Flurstück-Nrn.:

3.11.1994 für nichtig zu erklären.

: vom

Die Antragsgegnerin beantragt,
den Antrag abzulehnen.

Zur Begründung führt sie aus, die landwirtschaftliche Produktion der Antragstellerin solle erhalten bleiben, zugleich sei beabsichtigt, Erweiterungsflächen für Gewerbe- und Wohnbebauung zu schaffen. Die vom Satzungsbeschluß umfaßten Flächen reichten bis unmittelbar an die Ortslage, so daß ein Planungsbedarf bestehe. Grundsätzlich sei es möglich, auch für wenige Grundstücke eine Veränderungssperre zu erlassen. Ausnahmen von der Veränderungssperre könnten nach § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB - zugelassen werden, Teilungsgenehmigungen seien auf diesem Wege erteilt worden. Eine Beteiligung der Antragstellerin erfolge im Bauleitplanverfahren, da eine zwingende Beteiligung vor dem Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 BauGB nicht gegeben sei.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte verwiesen.

Entscheidungsgründe

Der Normenkontrollantrag ist zulässig (I.) und begründet (II.).

I.

1. Die Antragstellerin ist antragsbefugt im Sinne von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Die Antragsbefugnis ist gegeben, wenn ein Antragsteller durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung einen Nachteil erlitten oder in absehbarer Zeit zu erwarten hat. Die Antragsbefugnis ergibt sich daraus, daß

die Antragstellerin an der von ihr geplanten Modernisierung und Erweiterung ihres landwirtschaftlichen Betriebes durch die Satzung über die Veränderungssperre gehindert wird.

2. Die Antragstellerin hat den Normenkontrollantrag vom 28.2.1995 auch innerhalb der 3-Monatsfrist der Nr. 1 des Gesetzes zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit - RMBeschrG - (veröffentlicht als Art. 13 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes) erhoben. Die Frist begann erst mit der Bekanntmachung der Satzung im Amts- und Informationsblatt der Antragsgegnerin Nr. 2 vom 25.1.1995. Dagegen ist für den Fristbeginn nicht auf die Bekanntmachung im Amts- und Informationsblatt Nr. 15 vom 11.11.1994 abzustellen. Das ergibt sich allerdings nicht bereits daraus, daß diese Bekanntmachung nicht den Anforderungen der §§ 16 Abs. 2 Satz 2, 12 Satz 2 bis 5 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen - SächsGemO -, § 1 Abs. 2 der Verordnung des Staatsministeriums des Innern zur Durchführung der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen - DVO SächsGemO - genügt hat, da Satzungen nach § 1 Abs. 2 DVO SächsGemO mit ihrem vollen Wortlaut bekanntzumachen sind. Indes hat die Antragsgegnerin die 3-Monatsfrist erneut in Gang gesetzt, indem sie von der Möglichkeit des § 215 Abs. 3 BauGB Gebrauch machte, den auf der Verletzung von landesrechtlichen Vorschriften beruhenden Bekanntmachungsfehler durch Wiederholung zu beheben. Gegen eine solche, nach der Einschätzung der Antragsgegnerin nunmehr erstmals wirksam gewordene Satzung steht den Adressaten die vollständige 3-Monatsfrist beginnend mit der wiederholten Bekanntmachung zu. Durch die Wiederholung der Bekanntmachung räumte die Antragsgegnerin die Fehlerhaftigkeit der ersten Bekanntmachung ein. Dadurch erzeugte sie bei den Adressaten einen Vertrauenstatbestand, der später nicht zu deren Lasten zerstört werden kann.

II.

Der zulässige Antrag ist auch begründet. Die angefochtene Satzung genügt nicht den an eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu stellenden Anforderungen.

Der Senat legt seiner Beurteilung der Veränderungssperre die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Rechtmäßigkeit von Veränderungssperren zugrunde, die dieses in seinem Beschluß vom 21.12.1993 (NVwZ 1994, 685) wie folgt zusammengefaßt hat:

"Der Senat hat in seinem Beschluß vom 27.7.1990 (Buchholz 406.11 § 17 BauGB Nr. 4 = NVwZ 1991, 62) bereits entschieden, daß die Wirksamkeit einer Veränderungssperre nicht davon abhängt, ob der - noch nicht beschlossene - Bebauungsplan in seinen einzelnen Festsetzungen von einer ordnungsgemäßen und gerechten Abwägung aller betroffenen Belange (§ 1 VI BauGB) getragen sein wird, und klargestellt, daß es insoweit nur darauf ankommt, ob die beabsichtigte Planung überhaupt auf ein Ziel gerichtet ist, das im konkreten Fall mit den Mitteln der Bauleitplanung zulässigerweise erreicht werden kann. Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre ist lediglich, daß der ihr zugrundeliegende Planaufstellungsbeschluß ein Mindestmaß dessen erkennen läßt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll. Das schließt es aus, ein detailliertes und abgewogenes Planungskonzept zu fordern. Der Sinn der Veränderungssperre ist es gerade, vorhandene planerische Ziele zu sichern und deren weitere Entwicklung zu ermöglichen. Die eintretende Sperrwirkung soll das bestehende Baugeschehen gewissermaßen für einen begrenzten Zeitraum konservieren und Veränderungen unterbinden. Die Wirksamkeit der Veränderungssperre kann nicht von Voraussetzungen abhängig gemacht werden, die für den Bebauungsplan erst in einem späteren Stadium des Planaufstellungsverfahrens vorliegen müssen. Die Frage, ob der

Bebauungsplan abgewogen ist, läßt sich abschließend erst nach und aufgrund des Satzungsbeschlusses beurteilen. Zu diesem Zeitpunkt müssen die abwägungserheblichen Belange in die Planung eingestellt und gewichtet sein. Wollte man etwas anderes verlangen, würde sich die Gemeinde selbst bereits im Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre, die häufig am Beginn der Planungsphase steht, inhaltlich in einer Weise binden, die den Grundsätzen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und ihrerseits vor allem dem Prinzip des Abwägungsgebots widerspräche. Als Sicherungsmittel ungeeignet ist eine Veränderungssperre nur dann, wenn sich das aus dem Aufstellungsbeschluß ersichtliche Planungsziel im Wege planerischer Festsetzung nicht erreichen läßt, wenn der beabsichtigte Bauleitplan einer positiven Planungskonzeption entbehrt und der Förderung von Zielen dient, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind, oder wenn rechtliche Mängel schlechterdings nicht behebbar sind. "

Zwar läßt der Planaufstellungsbeschluß erkennen, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll. Der am 3.11.1994 gefaßte Beschluß des Gemeinderates der Antragsgegnerin sieht vor, im Plangebiet in Großrückerswalde/Ortsteil Mauersberg ein Gewerbegebiet auszuweisen. Damit ist die zukünftige Nutzung des Gebietes der Art nach im wesentlichen festgelegt und steht der Baugebietscharakter fest (vgl. Lemmel in Schlichter/Stich, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 2. Aufl. 1995, § 14 RdNr. 8; Krautzberger in Batis/Krautzberger/Löhr, 4. Aufl. 1994, § 14 RdNr. 9; Schenke, Veränderungssperre und Zurückstellung des Baugesuchs als Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung, WiVerw 1994, 253 [265]; a. A.: Hauth, Die Konkretisierung der Planung und deren Nachweis als Voraussetzung für den Erlaß einer Veränderungssperre, BauR 1989, 271 [278]). Ob die Antragsgegnerin eine derartige Planung tatsächlich durchführen möchte oder ob sie in Wahrheit - wie sie in der mündlichen Verhandlung angedeutet hat - andere Interessen verwirklichen wollte, bedarf hier keiner abschließenden Beurteilung.

Denn die von der Antragstellerin angegriffene Veränderungssperre ist jedenfalls deswegen als Sicherungsmittel ungeeignet, da sich das aus dem Planaufstellungsbeschluß ersichtliche Planungsziel - Errichtung eines Gewerbegebietes - nicht erreichen läßt. Die Festsetzung einer Fläche für gewerbliche Zwecke ist unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Erforderlichkeit (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB sowie BVerwG, Urt. v. 14.7.1971, BVerwGE 40, 258 [263]); BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990, BauR 1991, 165 [168]) nur zulässig, wo das planerische Ziel wirklich und eigentlich darin besteht, auf diese Weise ein Gewerbegebiet, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient (vgl. § 8 Abs. 1 BauNVO), zu errichten. Aus den Gegebenheiten vor Ort, wie sie sich aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan darstellen, ergibt sich, daß dies nicht möglich ist. Zwar ist es durchaus vorstellbar, daß auf einzelnen Flurstücken auch Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Entscheidend gegen das planerische Anliegen, die Nutzung der Flurstücke als Gewerbegebiet auszuweisen, spricht jedoch, daß die betroffene Fläche zum weit überwiegenden Teil schon von dem landwirtschaftlichen Betrieb der Antragstellerin in Anspruch genommen wird, der in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wäre, aber Bestandsschutz genießt. Damit steht nur ein sehr geringer Teil für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Eine Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO, der die Festsetzung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung vorhandener, im Baugebiet an sich unzulässiger Anlagen vorsieht, könnte die überwiegende Nutzung des Gebietes durch den Betrieb der Antragsgegnerin nur noch verstärken.

Die weitere Frage, ob der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aus getrennten Gebietsteilen bestehen kann, und ob hier der für diesen Fall zum Teil in der Literatur geforderte räumliche und funktionale Zusammenhang besteht (vgl. Gaentsch in Schlichter/Stich, aaO, § 9 RdNr. 78), braucht nicht entschieden zu werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtvorlage an das Bundesverwaltungsgericht kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, 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 muß die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Obergerverwaltungsgerichts/Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das angefochtene Urteil abweicht, 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 vertreten lassen.

gez.:
Koehn

Dahlke-Piel

Eiberle

Ziesch

Keim

Beschluß

Der Streitwert wird gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG auf 30.000,00 DM festgesetzt.

Dies entspricht nach der Schätzung des Senats angesichts der Größe der betroffenen Grundstücke dem wirtschaftlichen Interesse der Antragstellerin am Ausgang des Rechtstreites.

Dieser Beschluß ist unanfechtbar.

gez.:
Koehn

Dahlke-Piel

Eiberle

Ziesch

Keim