

Gericht: VGH
Aktenzeichen: 1 N 11.2263
Sachgebietsschlüssel: 920

Rechtsquellen:

GG Art. 14;
BauGB § 1 Abs. 3, 6, 7; § 2 Abs. 3; § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 11, 15; § 13a Abs. 1, 2; § 40;
§ 215 Abs. 1;
BauNVO § 1 Abs. 7; § 6.

Hauptpunkte:

Normenkontrollverfahren;
Bebauungsplan für Ortskern;
Aufstellung im beschleunigten Verfahren;
Mischgebiet mit horizontaler Gliederung;
Abriss von ehemaligen Kureinrichtungen;
Erforderlichkeit der Bauleitplanung bei fehlendem Willen des Grundeigentümers zur Umsetzung der Planung;
Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss;
Ermittlung des Bedarfs an gewerblichen Flächen;
Überplanung von Privatgrund mit öffentlichen Stellplätzen und Grünflächen;
Abwägung der Eigentumsbetroffenheiten;
Festsetzung von Tiefgaragenräumen;
Abschätzung der voraussichtlich entstehenden Stellplatzverpflichtungen.

Leitsätze:

Urteil des 1. Senats vom 13. November 2013

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Normenkontrollsache

***** & **, **,
***** **, ***** ** ***,

***** *****.
***** ***** ***,
***** ***** ** *****

- ***** -

*****.
***** *****
***** ** **, ***** ***,

gegen

Gemeinde ** *****,
vertreten durch den ersten Bürgermeister,
***** ** ***** ** *****

- Antragsgegnerin -

bevollmächtigt:
Rechtsanwälte ***** * *****
***** ***** ** *****

beteiligt:
Landesanwaltschaft Bayern
als Vertreter des öffentlichen Interesses,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans "Ortskern";

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dhom,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Lorenz,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dihm

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 5. November 2013

am **13. November 2013**

folgendes

Urteil:

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Die Antragstellerin wendet sich mit dem Normenkontrollantrag gegen den am 8. Juni
- 2 2011 bekannt gemachten Bebauungsplan „Ortskern“ der Antragsgegnerin.

- 3 1. Das etwa 1,8 ha große Plangebiet erstreckt sich östlich und westlich der in Nord-Südrichtung verlaufenden B**straße und des S****-*****-Platzes. Das Plangebiet erfasst im Westen u.a. das denkmalgeschützte Pfarrhaus, das Rathaus sowie das Grundstück des in den 1950iger Jahren abgebrannten und nicht wieder aufgebauten sog. B*****hauses (FINr. ****) und umschließt östlich der B**straße u.a. einen

Teil des Grundstücks FINr. **** und die Grundstücke FINr. **** und ****/*, auf denen sich ein seit langem nicht mehr genutztes, ehemaliges Kurhotel und die mehr als 100 m lange Wandelhalle mit Badehaus befinden. Die Antragsgegnerin verweigerte ihr Einvernehmen zu drei Anträgen der Antragstellerin auf Erteilung von Vorbescheiden oder Baugenehmigungen zur Umnutzung des Kurhotels und der Wandelhalle in Wohngebäude und zur Bebauung des Grundstücks FINr. ****; die gegen die Ablehnung der Anträge zum Verwaltungsgericht München erhobenen Verpflichtungsklagen ruhen derzeit.

- 4 Mit Urteil vom 29. Mai 2009 (1 N 07.3063) erklärte der Senat den vorangegangenen (einfachen) Bebauungsplan „Ortsmitte“, mit dem ein „Sondergebiet Kur und Fremdenverkehr“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt worden war, für unwirksam. Die Antragsgegnerin habe unzureichende Ermittlungen angestellt und die Auswirkungen der Festsetzung als Sondergebiet auf das Eigentumsrecht der Antragstellerin nicht zutreffend bewertet. Insbesondere zu der Frage, ob die festgeschriebene Art der Grundstücksnutzung wirtschaftlich tragfähig sei, habe sich die Antragsgegnerin nicht auf eine allgemeine Einschätzung der wirtschaftlichen Auswirkungen verlassen dürfen, sondern ihre Prognose einer bestimmten positiven wirtschaftlichen Entwicklung durch Sachverständigengutachten untermauern lassen müssen.
- 5 Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Ortskern B** *****“ vom 29. Januar 2007; ihr liegt die Ausarbeitung „Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte“ vom Oktober 2006 zugrunde. Darin wird im Rahmen der Bestandsaufnahme der „flächenmäßig sehr große Leerstand in der Ortsmitte B** *****“ als ernstes Problem für den gesamten Ort und seine Funktion als Fremdenverkehrsort bezeichnet; Handels- und Dienstleistungseinrichtungen reihen sich zwar entlang der zentralen Verbindungsstraße (S****-*****-Platz/B**straße) auf, allerdings sei das „Fehlen von Läden für den täglichen Bedarf, wie Bäckerei, Metzgerei oder sonstigen Lebensmittelläden“ auffallend. Problematisch erscheine die unterschiedliche Maßstäblichkeit der Baukörper in der Ortsmitte. Die Fläche vor dem ehemaligen Kurhaus sei mangelhaft gestaltet und bedürfe einer Aufwertung als zentraler Platz in der Ortsmitte.
- 6 2. Die Antragsgegnerin fasste am 9. Juni 2009 für das Plangebiet einen neuen Aufstellungsbeschluss, der in der Gemeinderatsitzung vom 18. März 2010 mit dem Ziel geändert wurde, dort ein Mischgebiet auszuweisen. Im Januar 2011 nahmen Ge-

meinderäte und Mitarbeiter der Antragsgegnerin unter Begleitung von Fachplanern an einer zweitägigen Klausur teil, in der unter dem Titel „Zukunftsentwicklung Gemeinde B** *****“ insbesondere inhaltliche Weichenstellungen zum Bebauungsplan „Ortskern“ erarbeitet und zukünftige Grundlagen der gemeindlichen Entwicklung festgelegt werden sollten. In seinen Sitzungen am 11. Mai 2011 und - nach nochmaliger Auslegung eines ergänzten Entwurfs des Bebauungsplans - am 7. Juni 2011 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Ortskern“, der am 8. Juni 2011 ausgefertigt und am gleichen Tag bekannt gemacht wurde. Die von der Antragstellerin gegen die Überplanung ihrer Grundstücke erhobenen Einwände hielt die Antragsgegnerin für unbegründet.

- 7 3. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet unter Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten fest. Die auf den Grundstücken der Antragstellerin vorhandenen Gebäude sind zum Abbruch vorgesehen; an ihrer Stelle können vier Gebäude errichtet werden, für deren Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird, im südlichen Haus 4 allerdings nur im zum S****-*****-Platz hin gelegenen Gebäudeteil. Das winkelförmige Gebäude im nördlichen Bereich (Haus 1) ist dreigeschossig mit einer Wandhöhe von 10 m bei einer Grundfläche von 560 m² festgesetzt, während die drei südlich folgenden Gebäude jeweils zweigeschossig mit einer Wandhöhe von 7 m und einer Grundfläche von 270 bzw. 280 m² vorgesehen sind. Die vier Bauräume haben Grundflächen von insgesamt 1.450 m² und Geschossflächen von 3.400 m²; unter ihnen sind vier Tiefgaragen ausgewiesen, deren Flächen über die Bauräume hinausgehen. Der nördliche Baukörper ist im Vergleich zum Bestandsgebäude (ehemaliges Kurhotel) von der B**straße nach Osten abgerückt, um Platz zu schaffen für eine Reihe oberirdischer Stellplätze und einen öffentlichen Platz mit Bauraum (GR 60, WH 4 m) für ein eingeschossiges Gebäude (Informationspavillon oder Cafe). Die Bauräume für die drei südlich gelegenen Häuser 2 bis 4 liegen in etwa auf der Fläche der abzubrechenden Wandelhalle. Der Bereich zwischen diesen drei Gebäuden und der Straße wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen; ebenso das Grundstück des „B*****hauses“ westlich der B**straße. Des Weiteren enthält der Plan Festsetzungen für fünf westlich der B**straße befindliche Bestandsgebäude, darunter insbesondere das Rathaus, das Pfarrhaus und einen Beherbergungsbetrieb mit Arztpraxis. Im gesamten Plangebiet werden eine Reihe von zu erhaltenden Bäumen und von neu zu pflanzenden einheimischen Laubbäumen festgesetzt.

- 8 Nach der Begründung des Bebauungsplans soll die östlich der Straße liegende Bestandsbebauung wegen ihres schlechten Bauzustandes und ihrer problematischen Lage abgebrochen und stattdessen durch eine zwei- bzw. dreigeschossige Neubebauung mit vier Wohn- und Geschäftshäusern eine bessere Gestaltung des Ortszentrums erreicht werden. Die von der Antragstellerin favorisierte Umwandlung des Kurhotels und der Wandelhalle in Wohngebäude scheidet auch im Hinblick auf die stadträumlich unbefriedigende Situation und die dadurch erfolgte Verfestigung aus. Vor dem nördlichen, winkelförmigen Baukörper, der in Richtung Kurpark geschoben worden sei, solle ein neuer Platz mit Café oder Touristeninformation als Begegnungsort geschaffen werden. Um das Ortszentrum lebendig zu erhalten, sei in den Erdgeschosslagen eine Wohnnutzung, die sich dort ohnehin als untypisch darstelle, ausgeschlossen. Durch die Intensivierung der in den oberen Geschossen zugelassenen Wohnnutzung ergebe sich der Bedarf für neue Infrastruktureinrichtungen in den Erdgeschossen. Die Gemeinde habe ca. 400 Gewerbetreibende aus der näheren Umgebung angeschrieben und von ihnen etwa 70 Antworten erhalten; 15 Gewerbetreibende hätten großes Interesse an Gewerbeflächen im Ortskern gezeigt. Östlich der B**straße und des S****-*****-Platzes würden in größerem Umfang öffentliche Stellplätze festgesetzt, um die notwendige Belebung des Zentrums zu unterstützen. In der für die Abwägung maßgeblichen Sitzung des Gemeinderats vom 7. Juni 2011 wurde festgestellt, dass die für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienenden Flächen aus dem Grundbesitz der Eigentümerin beschafft werden sollten; der Entzug der Rechtsposition erfolge zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Sei die Antragstellerin nicht zur Abtretung der benötigten Flächen an die Antragsgegnerin bereit, komme eine hoheitliche Beschaffung in Frage. Mit der deutlichen Aufwertung des Ortskerns gehe auch eine Wertsteigerung der von der Neuordnung betroffenen Grundstücke einher, weshalb die Behauptung der Antragstellerin, die Planung vernichte Substanzwerte, nicht zutreffe.
- 9 4. Die Antragstellerin ist Eigentümerin der ganz oder teilweise im Plangebiet gelegenen Grundstücke FINr. ****, ****, ****/*, ****, ****/* und ****/*. Ihren am 23. September 2011 erhobenen Normenkontrollantrag begründete sie mit Schriftsatz vom 12. September 2012 wie folgt:
- 10 Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung (vom 18.3. bis 18.4.2011) hätten keine umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen vorgelegen; erst in der weiteren Auslegung (vom 20.5. bis 3.6.2011) seien erstmals die wesentlichen umweltbezogenen Informationen innerhalb verkürzter Frist ausgelegt worden. Zudem weise

die Begründung zum Bebauungsplan ein von der Planzeichnung abweichendes Ausfertigungsdatum auf. Der Bebauungsplan verstoße gegen § 1 Abs. 3 BauGB, denn für die dort getroffenen Festsetzungen bestehe aus Sicht der Antragstellerin in absehbarer Zeit keine Realisierungsmöglichkeit. Die überwiegende Zahl der genannten, im öffentlichen Interesse liegenden Planungsziele sei mit wesentlichen Eingriffen in das Privateigentum der Antragstellerin verbunden, die an einer wesentlichen Änderung der baulichen Nutzung auf den ihr gehörenden Flächen nicht interessiert sei, insbesondere nicht daran, die vorhandene Bausubstanz abzureißen. Weiter verstoße der Bebauungsplan gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, denn die im Norden und Osten außerhalb des Plangebiets angrenzenden Grundstücksflächen seien im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Sondergebiet für den Fremdenverkehr, Kurgebiet und Gebiete für die Fremdenbeherbergung dargestellt; mit der von der Antragsgegnerin angekündigten bloßen Anpassung des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen des Bebauungsplans würden die sich aus dem Entwicklungsgebot ergebenden Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beachtet. Eine Belebung des zentralen Ortsbereichs lasse sich mit den Festsetzungen nicht erreichen. Dem bereits Anfang der 1990iger Jahre einsetzenden Negativtrend einer rückläufigen Entwicklung der Übernachtungszahlen werde durch die planerischen Festsetzungen nicht begegnet. Allein mit der Anordnung einer erdgeschossigen gewerblichen Nutzung ließe sich das Fehlen attraktiver Anknüpfungspunkte für einen längeren Aufenthalt von Personen nicht überwinden. Der teilweise langjährige Leerstand umliegender Gewerbeflächen belege den insoweit nicht vorhandenen Bedarf bei gleichzeitigem Fehlen von Läden für den täglichen Bedarf und von Gastronomiebetrieben. Die gesamte Planung leide an der irrigen Vorstellung, das Areal werde künftig von einer hohen Zahl an Fußgängern frequentiert. Der Bebauungsplan verstoße schließlich gegen das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die fraglichen Grundstücksflächen stellten nach § 34 BauGB baulich nutzbare Innenbereichsflächen dar. Der Bebauungsplan verfolge in erster Linie das Ziel, den von der Antragstellerin eingereichten Bauanträgen den Boden zu entziehen. Zwar gebe die Antragsgegnerin als Planungsziel auch die Stärkung der Wohnnutzung vor, verhindere dies jedoch durch die Abrissgebote und damit zugleich eine Nutzbarmachung der bestehenden Bausubstanz. Die Festsetzung eines Mischgebiets sei angesichts der derzeitigen baulichen Nutzungen in der Ortsmitte, die keinen typischen Mischgebietscharakter aufwiesen, vielmehr von Wohnnutzungen geprägt seien, abwägungsfehlerhaft. So wiesen insbesondere die Erdgeschosse der Gebäude auf den Grundstücken am

M*****-*****-Weg, am P***weg und am A**-*****-Weg sowie im Pfarrhof (FINr.****) Wohnnutzung auf. Mit der Mischgebietsausweisung lasse sich angesichts der strukturellen Gegebenheiten kein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept verwirklichen. Die aktuelle Einzelhandelsfläche liege bei knapp 1.700 m² und weise bereits heute eine Leerstandsquote von 28% auf, wie im von der Antragstellerin in Auftrag gegebenen Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom September 2011 (S. 35) dargelegt worden sei. Die Neuausweisung von gewerblichen Flächen in den Erdgeschossen der Gebäude in Höhe von ca. 1.500 m² führe nahezu zur Verdoppelung der verfügbaren Flächen und sei damit deutlich überdimensioniert. Im Plangebiet lasse sich unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl kein neues attraktives Zentrum schaffen, weil es hierfür an zentralen Einrichtungen fehle; das Vorhandensein einer Kirche und des Rathauses reichten hierfür nicht aus. Die Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs seien in B** ***** insbesondere im Gewerbepark und an anderen Standorten entlang der B *** vorhanden, so dass schon aus diesem Grund ein Ortsmittelpunkt mit der vorgesehenen Planung nicht geschaffen werden könne. Zu Unrecht gehe die Antragsgegnerin davon aus, dass sich die vorhandene Bausubstanz in schlechtem Zustand befinde; sie sei vielmehr in einem guten, sanierungsfähigen Zustand. Erst im Jahr 2000 hätten aufwendige Gebäudesicherungen stattgefunden. Das Badehaus sei vor etwa 20 Jahren mit erheblichem finanziellen Aufwand renoviert worden; die Wandelhalle weise abgesehen von ihrer überholten Funktion keine baulichen Mängel auf. Durch Berechnungen sei nachgewiesen worden, dass die Sanierung des Baubestandes und seine Umwandlung in Wohnraum wirtschaftlich erheblich günstiger seien als der Abriss und eine Neubebauung nach den Vorstellungen der Antragsgegnerin. Wohnungen, die oberhalb gewerblich genutzter Erdgeschossebenen lägen, ließen sich wegen des regulären Geschäftslärms nur schwer vermieten und nicht kostendeckend veräußern. Bei ländlichen Wohnlagen werde häufig ein Privatgartenanteil verlangt, während eine öffentliche Grünfläche nicht angebracht sei. Soweit der Bebauungsplan die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke vorsehe, verstoße er gegen das Gebot der gleichmäßigen Lastenverteilung unter allen Planbetroffenen, weil die westlich der B**straße liegenden Eigentümer hiervon verschont blieben. Eine Inanspruchnahme ausschließlich des Grundbesitzes der Antragstellerin für mehr als 35 öffentliche Parkplätze, die insbesondere den Besuchern der Kirche und des Friedhofs zugute kommen sollten, sei abwägungsfehlerhaft. Der Antragsgegnerin habe nämlich als Fläche für den Gemeinbedarf gleich geeignetes Land der öffentlichen Hand im

Plangebiet zur Verfügung gestanden, denn hinter dem Rathausgebäude könnten auf ihrem eigenen Grund etwa 20 öffentliche Parkplätze hergestellt werden. Auch auf dem Grundstück des inzwischen abgerissenen, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hotels **** ließen sich zu den bisher dort vorhandenen Parkplätzen weitere öffentliche Stellplätze errichten. Die katholische Kirche könne zur Deckung ihres Bedarfs zusätzlich Stellplätze auf dem Gelände südlich des Friedhofs schaffen. Es sei der Antragstellerin, die über ein Grundbesitz in der Ortsmitte von fast 80.000 m² verfüge, wirtschaftlich nicht zumutbar, für die vorgegebene Einzelhandelsnutzung Tiefgaragenplätze zu errichten, um auf diese Weise Platz für zusätzliche öffentliche oberirdische Stellplätze auf ihrem Grund zu schaffen. Erforderlich sei vielmehr die oberirdische Anordnung der Kundenstellplätze in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbeflächen. Stellplätze in einer Tiefgarage seien in kleinen Ortsteilen mit weniger als 1.000 Einwohnern generell unattraktiv und wirtschaftlich nicht darstellbar. Abwägungsfehlerhaft sei weiter die Annahme, im Ortskern lägen gestalterische Defizite vor. Vielmehr bildeten das ehemalige Kurhaus, die Wandelhalle mit dem Badehaus sowie der Quellentempel eine gestalterische Einheit vor dem Hintergrund der S****-*****-Kirche. Abwägungsfehlerhaft sei ferner die Festsetzung bisher nicht existierender öffentlicher Grünflächen auf privatem Grund der Antragstellerin. Es stelle einen Abwägungsfehler dar, wenn die Nutzung des Grundstücks FINr. **** als öffentliche Grünfläche mit der Blickbeziehung zum ehemaligen Gasthof **** begründet werde, den die Antragsgegnerin im Sommer 2012 nach Erwerb des Grundstücks abgerissen habe. Für eine öffentliche Grünfläche auf diesem Grundstück bestehe kein die privaten Eigentümerbelange überwiegendes öffentliches Interesse; vielmehr habe der Gemeinderat der Antragsgegnerin die Wiederrichtung des vor vielen Jahrzehnten abgebrannten Wohnhauses des B***** zugesagt. Die Antragsgegnerin habe die topografischen Gegebenheiten als Teil des Abwägungsmaterials nicht ordnungsgemäß ermittelt, was sich auf die planerischen Festsetzungen im Zusammenhang mit den Tiefgaragen auswirke. Die Abfahrtsrampe zur nördlichen Tiefgarage erfordere ein Gefälle von ca. 17% und überschreite die damit die höchst zulässige Rampenneigung von 15%. Als Folge der Festsetzungen C.2.1 (maximale Höhendifferenz von 0,5 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Gelände) und C.5.5 (Überdeckung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen mit mindestens 0,6 m Oberboden) würde eine ca. 38 m lange, sichtbare Stützmauer im Gelände notwendig. Bei der Tiefgarage unter den beiden mittleren Gebäuden (Haus 2 und 3) müsste die Abfahrtsrampe sogar mit einem Gefälle von mehr als 23% hergestellt werden. Ähnliches gelte für die Tiefgarage

unter Haus 4, so dass die Kosten für alle Tiefgaragen schon aus diesem Grund unverhältnismäßig hoch seien, denn die Festsetzungen führten zu großen Raumhöhen im Untergeschoss, großen Aushubtiefen und steil geneigten Abfahrtsrampen. Außerdem seien die für die Untergeschosse festgesetzten Bauräume nicht groß genug, um neben den notwendigen Stellplätzen auch noch Abstellräume insbesondere für die gewerblichen Einheiten einzurichten. Schließlich bleibe auch die Erschließung des östlichen Parkgeländes (FINr. ****) ungelöst, da seine Zugänglichkeit über den nur in geringer Breite ausgebauten P***weg ungenügend sei. Im Ergebnis erscheine das gemeindliche Planungsziel unter städtebaulichen Gesichtspunkten zwar wünschenswert, lasse sich aber bei Berücksichtigung der Struktur der Gemeinde und der weiteren Randbedingungen mit der vorliegenden Version des Bebauungsplans nicht wirtschaftlich umsetzen.

11 Die Antragstellerin beantragt,

12 den am 8. Juni 2011 bekannt gemachten Bebauungsplan „Ortskern“ für
unwirksam zu erklären.

13 Die Antragsgegnerin beantragt,

14 den Antrag abzulehnen.

15 Der Vertreter des öffentlichen Interesses stellt keinen Antrag, schließt sich aber der
Auffassung der Antragsgegnerin an.

16 Die Antragsgegnerin trägt vor, die Rügen der Antragstellerin zur Verletzung von Ver-
fahrens- und Formvorschriften, des Entwicklungsgebots und zu Fehlern im Ab-
wägungsvorgang seien nach § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich, da sie nicht
innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung am 8. Juni 2011 gegenüber der
Antragsgegnerin geltend gemacht worden seien. Das Schreiben der Gegenseite sei
zwar noch am 8. Juni 2012 um 23:09 Uhr im elektronischen Speicher des Telefax-
geräts der Gemeinde erfasst worden, zugegangen sei es aber erst am darauf-
folgenden Montag, den 11. Juni 2012, wie der Eingangsstempel zeige. An einem
Freitag befänden sich nach 23:00 Uhr regelmäßig keine zur Entgegennahme von
einer Behörde gegenüber abzugebenden Willenserklärungen bereite Mitarbeiter im
Rathaus, so dass nach § 130 Abs. 1 BGB mit einer Kenntnisnahme der Behörde

unter gewöhnlichen Umständen nach der Verkehrsanschauung erst am nächsten Werktag gerechnet werden könne. Der Bebauungsplan diene der Innenentwicklung, da mit ihm die Wiedernutzbarmachung und Umstrukturierung brachliegender Flächen beabsichtigt sei. Er habe daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und damit auch ohne Auslegung der wesentlichen umweltbezogenen Informationen aufgestellt werden dürfen. Im Übrigen habe die Antragstellerin im Beteiligungsverfahren sämtliche Planunterlagen nebst Begründung und später auch die geänderten und ergänzten Planunterlagen zugeschickt erhalten. Ein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BauGB liege nicht vor. Der Bebauungsplan setze als Teilschritt die städtebaulichen Sanierungsziele der Antragsgegnerin um, insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Aufwertung des Ortszentrums. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB könne ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch bei Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bevor er geändert worden sei; im Rahmen seiner nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes werde die Darstellung „Sondergebiet Kur“ entfallen und eine den Sanierungszielen angepasste Darstellung erfolgen. Der Bebauungsplan sei auch erforderlich im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB, denn er sei nicht wegen unüberwindlicher tatsächlicher oder rechtlicher Hindernisse vollzugsunfähig. Hierfür reiche allein die fehlende Bereitschaft der Antragstellerin, die Festsetzung eines Mischgebiets zu akzeptieren und zur Umsetzung der Planung Flächen abzutreten, nicht aus, denn es bestünde die Möglichkeit der hoheitlichen Beschaffung im Wege der entschädigungspflichtigen Enteignung; des Weiteren könnten Bau-, Rückbau und Entsiegelungsgebote erlassen werden. Die Fehlvorstellung der Antragstellerin, vor dem Hintergrund von § 34 BauGB den baulichen Altbestand vollständig einer Wohnnutzung zuführen zu können, begründe nicht den Vorwurf einer Negativplanung, zumal es gerade Ziel der Planung sei, durch eine verstärkte Nutzungsmischung die Attraktivität des Ortskerns auch als Wohnstandort zu erhöhen. Positive Planungsziele wie die gewünschte gewerbliche Nutzung könnten sehr wohl durch negative Festsetzungen wie den Ausschluss der Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen bestimmt werden. Der Bebauungsplan entspreche auch den Anforderungen an eine gerechte Abwägung im Sinn von § 1 Abs. 7 BauGB. Zwar seien tatsächlich die topografischen Verhältnisse vom Planfertiger nur geschätzt worden; noch im Jahr 2013 würden allerdings die Festsetzungen der Höhenlagen im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB so angepasst, dass die Oberkanten der Tiefgaragen einschließlich der erforderlichen Überdeckung (C.5.5) über der bestehenden Geländeoberkante lägen und Aufschüttungen sowie begrünte Stütz-

wände zulässig seien. Der Bebauungsplan schränke das Eigentumsrecht der Antragstellerin nicht in unverhältnismäßiger Weise ein. Die seit Jahrzehnten ungenutzten Baulichkeiten hätten auch im Rahmen von § 34 BauGB weder einer reinen Wohnnutzung noch einer intensiveren Bebauung als nun zulässig zugeführt werden dürfen. Die Antragsgegnerin habe sich mit sämtlichen, das Eigentumsrecht betreffenden Einwendungen intensiv befasst, sie gewichtet und bewertet, vor allem aber die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Planung betrachtet und sich dabei am Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 25. März 2004 (25 N 01.308) orientiert. Die Antragstellerin verkenne, dass in den Erdgeschosslagen ein umfangreiches Nutzungsspektrum eröffnet sei (Geschäfts- und Büronutzung, freie Berufe, Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung, Verwaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige Einrichtungen), dessen Attraktivität die Wohnnutzung im Ortsbereich in Konkurrenz zu reinen oder allgemeinen Wohngebieten für bestimmte Zielgruppen erst interessant mache. Die Vermietbarkeit der Gewerbeflächen werde durch das Ergebnis der als Stimmungsbild durchgeführten Abfrage unter lokalen Gewerbetreibenden belegt, die 15 Interessenten erbracht habe; ein vertiefendes Sachverständigengutachten habe nicht eingeholt werden müssen. Im näheren Umfeld existierten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wie auch aktuell so gut wie keine Leerstände in den Erdgeschosslagen. Von der Neustrukturierung des gesamten Areals werde eine positive Signalwirkung auch für gewerbliche Betätigungen in der Ortsmitte ausgehen. Auch das Abwägungsergebnis stelle sich nicht als fehlerhaft dar. Die Zurückstellung der abweichenden Nutzungsabsichten der Antragstellerin gegenüber den sich insbesondere aus § 1 Abs. 6 Nr. 3, 4, 8a und 11 BauGB ergebenden öffentlichen Belangen führe nicht zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung des Eigentumsrechts; einen Anspruch auf die „rentabelste Nutzung“ ihres Grundbesitzes habe die Antragstellerin nicht. Ein rechtlich relevanter Schaden infolge der Planung wäre erst in einem Verfahren nach §§ 39 ff. BauGB zu prüfen. Das im September 2011 erstellte Gutachten der GMA werde seiner Aufgabenstellung nicht gerecht, weil es von mehreren falschen Prämissen ausgehe. Sein Ansatz sei ausschließlich konsum- und handelsbezogen, wie schon der Bezug in der Überschrift auf den Begriff des „Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts“ zeige, womit aber nur zwei der vielfältigen Nutzungsarten genannt seien. Zu Unrecht werde weiter davon ausgegangen, dass die Erdgeschosslagen in 20 Ladenlokale von jeweils 75 m² aufzuteilen seien und dass dort verbindlich gewerbliche Nutzungen festgesetzt worden seien. Im Übrigen enthalte der Bebauungsplan auch keine Vorgaben zu Anzahl und Größe der Wohneinheiten. Der Vorwurf, die Planung lasse sich mangels

wirtschaftlicher Rentabilität nicht verwirklichen, entbehre jeglicher Grundlage und werde keinesfalls durch das GMA-Gutachten gestützt. Die Antragsgegnerin habe sich ausführlich auch mit der von der Antragstellerin favorisierten Umfunktionierung der Bestandsbauten in Wohngebäude befasst; dabei habe sich ergeben, dass - unter Berücksichtigung einer 70%-igen Deckung der Abrisskosten durch Städtebauförderungsmittel - Abriss und Neubebauung nach dem Bebauungsplan 2.018 Euro/m² Wohn-/Nutzfläche verursachen würden, während für die Sanierung der maroden Bestandsgebäude 2.500 Euro/m² aufgewendet werden müssten. Der Antragstellerin würden mit der Bebauungsplanung größere Handlungsspielräume eröffnet als im Falle einer städtebaulich unerwünschten Sanierung des Bestandes. Schließlich begegne auch die Situierung der oberirdischen Stellplätze keinen rechtlichen Bedenken; die östlich der B**straße gelegenen Stellplätze stünden in unmittelbarem Zusammenhang mit den in den Erdgeschosslagen vorgesehenen Nutzungen. Die hinter dem Rathaus vorgesehenen und schon vorhandenen Stellplätze reichten für den dortigen Bedarf aus. Bei der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück FINr. **** habe eine wichtige Rolle gespielt, dass es seit etwa 50 Jahren unbebaut sei und eine Neubebauung den gemeindlichen Zielvorstellungen in diesem Bereich widerspräche, weil andernfalls die von Nord nach Süd durchlaufende, die Ortsmitte prägende Grünfläche gestört werde. Eventuelle Entschädigungsansprüche habe man abgewogen. Mangels enteignungsrechtlicher Vorwirkung des Bebauungsplans habe die Antragsgegnerin bei Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht prüfen müssen, ob die Enteignungsvoraussetzungen der §§ 85 ff. BauGB im Hinblick auf die benötigten Gemeinbedarfs- und öffentlichen Grünflächen vorlägen.

- 17 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Normaufstellungsakten sowie der Gerichtsakte, hier insbesondere die Niederschriften über den Augenschein am 29. Oktober 2013 und die mündliche Verhandlung vom 5. November 2013, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

- 18 Der Normenkontrollantrag ist zulässig; die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erforderliche Antragsbefugnis der Antragstellerin ergibt sich aus der Tatsache, dass der streitgegenständliche Bebauungsplan in ihrem Eigentum befindliche Grundstücke überplant. Der Normenkontrollantrag ist jedoch unbegründet.

- 19 1. Der Normenkontrollantrag ist nicht schon deswegen erfolglos, weil die von der Antragstellerin erhobenen Rügen wegen verspäteter Geltendmachung bei der Antragsgegnerin außerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich geworden wären.
- 20 Das hierfür maßgebliche Telefax ist am letzten Tag der Frist, dem 8. Juni 2012 um 23.09 Uhr bei der Antragsgegnerin eingegangen. Dieser unstrittige Umstand reicht aus, um die Einhaltung der Jahresfrist zu bejahen. Entgegen der Forderung der Antragsgegnerin ist für die Wahrung der Frist einer gegenüber einer Behörde abzugebenden Erklärung nicht zusätzlich zu fordern, dass sie erst in dem Zeitpunkt als zugegangen gilt, in dem unter gewöhnlichen Umständen mit der Kenntnisnahme durch einen Behördenbediensteten gerechnet werden kann. Anders als bei der Frage des Zugangs von zivilrechtlichen Willenserklärungen (vgl. § 130 BGB) kommt es nicht darauf an, wann mit der Kenntnisnahme zu rechnen war, sondern nur darauf, wann der Antrag tatsächlich in die Verfügungsgewalt der Behörde gelangt ist (Kopp/Ramsauer, VwVfG, 14. Aufl. 2013 § 31 Rn. 22). Dies folgt bereits daraus, dass für die Fristberechnung der hier entsprechend anwendbare § 188 BGB bestimmt, dass eine Frist mit dem Ablauf ihres letzten Tages, also um 24.00 Uhr, endet, und zwar ungeachtet des in aller Regel bereits einige Stunden zuvor liegenden Dienstschlusses (vgl. zur entsprechenden Problematik des Eingangs fristwahrender Schriftsätze bei Gericht: BVerfG, B.v. 3.10.1979 – 1 BvR 726/78 – BVerfGE 52, 203 = juris Rn. 18). Eine andere Betrachtung erscheint bereits aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit ausgeschlossen, zumal kein einleuchtender sachlicher Grund für eine aus Sicht des Bürgers nicht erkennbare Verkürzung der gesetzlichen Frist vorliegt. Damit kommt dem Umstand, dass das rechtzeitig eingegangene Telefax erst am Montag, den 11. Juni 2011 mit dem entsprechenden Einlaufstempel versehen und damit zur Kenntnis genommen wurde, angesichts des fristgemäßen Eingangs keine Bedeutung zu. Nach alledem kann dahinstehen, ob die in der Bekanntmachung vom 8. Juni 2011 enthaltene Belehrung (vgl. § 215 Abs. 2 BauGB) über die rechtlichen Folgen eines Versäumnisses der Jahresfrist überhaupt ausreichend war, weil sie nicht auf die erforderliche Schriftform, in der die Rügen geltend zu machen sind, hingewiesen hat.

- 21 2. Der Bebauungsplan weist keine formellen Fehler auf, die zu seiner Unwirksamkeit führen.
- 22 2.1 Er konnte als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da mit ihm eine zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 Nr. 1 BauGB). In der mündlichen Verhandlung hat die Antragsgegnerin hervorgehoben, dass das maßgebliche „Bauland“, das der angegriffene Bebauungsplan ausweist, 1,02 ha beträgt; selbst wenn man noch die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne „P***weg“ und „Hotel *****“ hinzurechnen wollte, weil sie in einem engen räumlichen Zusammenhang zu dem Bebauungsplan „Ortskern“ stehen (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), würde die Grenze von 20.000 m² bei weitem nicht erreicht.
- 23 2.2 Die Bekanntmachung der Antragsgegnerin vom 16. Februar 2011, mit der die Öffentlichkeit über die Absicht informiert wurde, den qualifizierten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (vgl. Bl. 188 der Normaufstellungsakten) aufzustellen, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Möglichkeit der Antragsgegnerin, im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinn von § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen, folgt aus § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Da kein Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorliegt, musste in der ortsüblichen Bekanntmachung lediglich auf den Umstand hingewiesen werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen solle, ohne dabei die für das Absehen von einer Umweltprüfung wesentlichen Gründe mitteilen zu müssen. Der Hinweis der Antragstellerin auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (U.v. 18.4.2013 – C-463/11 – NVwZ-RR 2013, 503) führt im vorliegenden Fall nicht weiter, da sich die genannte Rechtsprechung auf die Heilungsvorschrift in § 214 Abs. 2a BauGB bezieht, die von einer unzutreffenden Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ausgeht; demgegenüber konnte im vorliegenden Fall der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden, weil die Antragsgegnerin mit ihm beabsichtigt hat, in Anknüpfung an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Maßnahmen der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und des Umbaus eines vorhandenen Ortsteils festzusetzen und damit auch derzeit nicht mehr genutzte Flächen wieder nutzbar zu machen (Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2009, § 13a Rn. 4).

- 24 2.3 Keinen formalen Fehler stellt der Umstand dar, dass der erste Bürgermeister der Antragsgegnerin die Begründung des Bebauungsplans in der maßgeblichen Fassung vom 11. Mai 2011 - soweit aus den dem Senat vorgelegten Normaufstellungsakten (Bl. 297) ersichtlich - nicht unterschrieben hat. In der von ihm verfügten Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 8. Juni 2011 wurde auf die Begründung in der Fassung vom 11. Mai 2011, die vom Gemeinderat in der Sitzung am gleichen Tag gebilligt wurde, hingewiesen. Im Übrigen wurde die Begründung vom 11. Mai 2011 nochmals mit dem am gleichen Tag geänderten Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt, worauf mit Bekanntmachung vom 12. Mai 2011 durch den ersten Bürgermeister der Antragsgegnerin hingewiesen wurde. Im Übrigen ist die Begründung nicht - anders als der Plan selbst - als Satzung zu beschließen, wie sich aus § 2a BauGB ergibt, wonach die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans „eine Begründung beizufügen“ hat; ausreichend ist vielmehr, dass sie bei Satzungsbeschluss vorliegt und aus ihr die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) hervorgehen. Diesen Anforderungen entspricht die von der Antragsgegnerin für ihre Planung in Bezug genommene Begründung vom 11. Mai 2011.
- 25 3. Der Bebauungsplan entspricht auch dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- 26 Die Antragsgegnerin beabsichtigt mit seiner Hilfe, im Bereich B**straße/S****-*****-Platz den bestehenden Ortskern durch Zulassung einer „Mischbebauung“ für alle Gemeindeglieder und die Besucher des Orts attraktiver zu gestalten und zugleich Maßnahmen im öffentlichen Raum umzusetzen, mit denen die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert und das Gebiet belebt werden soll. Die in diesen Zielen zum Ausdruck kommende (positive) Plankonzeption kann grundsätzlich mit dem vom Bauplanungsrecht zur Verfügung gestellten Instrumentarium verwirklicht werden. Die Erforderlichkeit fehlte nur, wenn der Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder sehr lange Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehren würde und daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen könnte (BVerwG, U.v. 21.3.2002 – BVerwG 4 CN 14.00 – BVerwGE 116, 144). § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB setzt dabei der Bauleitplanung eine erste Schranke, die „lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt“ (vgl. zuletzt:

BVerwG, U.v. 27.3.2013 – 4 C 13.11 – BVerwGE 146, 137; OVG NW, U.v. 3.6.2002 – 7a D 92.99.NE – BRS 65 Nr. 38).

- 27 Vor dem so umrissenen rechtlichen Hintergrund vermag allein der Hinweis der Antragstellerin, sie werde sich der Umsetzung des Konzepts, soweit es ihre Grundstücke betreffe, verweigern, weshalb ein Vollzug des Bebauungsplans von vornherein ausscheide, die städtebauliche Erforderlichkeit der Gesamtplanung nicht in Frage zu stellen. Denn das Städtebaurecht stellt für die Umsetzung der planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen des aktuellen Grundeigentümers eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung, zu denen insbesondere die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB), das Baugebot (§ 176 BauGB) sowie das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) zählen. Die Antragsgegnerin hat angekündigt, sie werde in letzter Konsequenz von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen, wenn sich die Planung nicht anders realisieren lasse, auch wenn sie eine einvernehmliche Umsetzung selbstredend vorziehe. Im Hinblick auf die von der Antragstellerin in Abrede gestellte Erforderlichkeit der Planung ist auch zu beachten, dass sich das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) befindet; in diesem Umstand kommt der auf lange Sicht und nachhaltig angelegte Wille der Antragsgegnerin zum Ausdruck, die im Plangebiet zu Tage getretenen städtebaulichen Missstände, von denen sich der Senat im Rahmen der Einnahme des Augenscheins ein Bild machen konnte, zu beheben. Der streitgegenständliche Bebauungsplan dient gerade der Umsetzung der Sanierungsziele. Zu Recht weist die Antragsgegnerin daraufhin, dass die Mitwirkungsbereitschaft der aktuellen Grundeigentümerin an der Umsetzung der planerischen Vorgaben nicht zum Maßstab der Erforderlichkeit ihrer Planung gemacht werden könne, ohne zugleich die kommunale Planungshoheit in weiten Bereichen ins Leere laufen zu lassen.
- 28 Im Übrigen stellt das Gebot der generellen Erforderlichkeit der Planung keine Anforderungen an die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung; hierfür ist in erster Linie das Abwägungsgebot maßgeblich. Die Frage der Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen im Einzelnen kann nicht zum Maßstab für deren städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden (BVerwG, U.v. 27.3.2013 a.a.O.). So ist insbesondere die von der Antragstellerin an dieser Stelle aufgeworfene Frage, ob mit der zugelassenen baulichen Nutzung ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept verwirklicht werden kann, (erst) im Rahmen der Prüfung der sachgerechten Abwägung zu behandeln (s. 5.1). Im vorliegenden Fall bestehen

keine Zweifel an der ernsthaften Absicht der Antragsgegnerin, ein gleichberechtigtes Miteinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet anzustreben (vgl. VGH BW, U.v. 17.5.2013 – 8 S 313/11 – ZfBR 2013, 692), so dass von einem „Etikettenschwindel“ im Sinn einer fehlenden Erforderlichkeit der Festsetzung des Mischgebiets nicht gesprochen werden kann.

- 29 4. Der Bebauungsplan ist nicht deshalb unwirksam, weil er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- 30 § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB bestimmt, dass ein von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn dabei die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall konnte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung schon vor Änderung des Flächennutzungsplans und damit ohne Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aufgestellt werden, weil die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets durch dieses Vorgehen keinen Schaden nimmt. Nummer 2 der Bestimmung kombiniert dabei die für die Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehene Verfahrensvereinfachung mit der Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen; um allerdings Missbräuche abzuwehren (vgl. Battis in Battis/Kreutzberger/Löhr, BauGB, a.a.O. § 13a Rn. 15), ist die Anwendung der Nummer 2 ausgeschlossen, wenn der Inhalt des Bebauungsplans der Innenentwicklung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigt. Dass das Vorgehen der Antragsgegnerin missbräuchlich sein könnte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich (vgl. 3.). Der Bebauungsplan kann für sich in Anspruch nehmen, eine nachhaltige und auf viele Jahre angelegte städtebauliche Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) anzustoßen und zu befördern. Die Frage, mit welcher Aussicht auf Erfolg sich die von der Antragsgegnerin mit ihrem Konzept zur Behebung der bestehenden städtebaulichen Missstände verfolgten Zielsetzungen realisieren lassen oder - wovon die Antragstellerin ausgeht - ob sie zum Scheitern verurteilt sind, ist für die Frage der möglichen Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinn von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht maßgeblich, sondern Gegenstand der Abwägungsentscheidung (s. 5.1, 5.2).

- 31 5. Der angefochtene Bebauungsplan ist nicht wegen eines Verstoßes gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB unwirksam. Maßgeblich für die Abwägung ist dabei die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die angefochtene Satzung (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hier also der 7. Juni 2011.
- 32 Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn entweder eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Hat die Gemeinde diese Anforderungen an ihre Planungstätigkeit beachtet, wird das Abwägungsgebot nicht dadurch verletzt, dass sie bei der Abwägung der verschiedenen Belange dem einen den Vorzug einräumt und sich damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG, U. v. 5.7.1974 – 4 C 50.72 – BVerwGE 45, 309).
- 33 Nach diesen Grundsätzen sind weder die Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet (5.1) noch der Ausschluss einer Wohnnutzung in den Erdgeschossen der östlichen Gebäude (5.2) abwägungsfehlerhaft; Gleiches gilt für die Festsetzung öffentlicher Stellplätze (5.3) entlang des östlichen Straßenrands auf dem Grundeigentum der Antragstellerin sowie von drei öffentlichen Grünflächen (5.4) entlang des Straßenzugs, eine davon im nördlichen Bereich auf dem „B*****-***hausgrundstück“, dessen Bebaubarkeit damit ausgeschlossen wird. Ferner sind auch die vier Tiefgaragen betreffenden Festsetzungen nicht abwägungsfehlerhaft (5.5).
- 34 5.1 Die Festsetzung eines Mischgebiets (§ 6 BauNVO) lässt keine Abwägungsfehler erkennen; sie wird insbesondere dem Eigentumsgrundrecht der Antragstellerin im Hinblick auf ihre im östlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Grundstücke gerecht.
- 35 Einer von ihrer verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit Gebrauch machenden Gemeinde ist es grundsätzlich unbenommen, bestimmte Teile des Ortes im

Rahmen ihrer „Städtebaupolitik“ neu zu ordnen oder weiter zu entwickeln. Die Ausweisung eines Mischgebiets entlang der innerörtlichen Durchfahrtsstraße bietet sich geradezu an, weil sich auch im weiteren nördlichen Verlauf der B**straße und im südlichen Verlauf der F*****-Straße außerhalb des Plangebiets auf beiden Straßenseiten einem Mischgebiet angenäherte Strukturen finden, wovon sich der Senat im Rahmen des Augenscheins überzeugen konnte. Im westlichen Teil des Plangebiets selbst liegen bereits Gebäude, die für ein Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen (Beherbergungsbetrieb, Arztpraxis, Rathaus, kirchliche Büroräume, Jugendzentrum) aufweisen. Die Festsetzung des gesamten überplanten Bereichs - also auch des östlich der Durchgangsstraße liegenden Gebiets mit den Grundstücken der Antragstellerin - als Mischgebiet erscheint daher aus städtebaulichen Gründen schlüssig zur Erreichung der von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a BauGB gedeckten Ziele, durch Aufwertung der baulichen Situation die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, um eine Belebung des Ortskerns zu erreichen; hierfür ist die Festsetzung eines Mischgebiets deutlich besser geeignet als die eines allgemeinen Wohngebiets, weil nur durch ein größeres gewerbliches Angebot die Publikumsfrequenz gesteigert werden kann. Insbesondere sind im Mischgebiet Gewerbebetriebe, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“, allgemein zulässig (§ 6 Abs. 1 BauNVO), während in einem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise „nicht störende“ Gewerbebetriebe zugelassen werden können (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Auch sollen sich in zentraler Lage Läden und Schank- und Speisewirtschaften niederlassen können, die über die Versorgung des Gebiets hinausgehen (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und die im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Schließlich stellt das den Nordteil des Plangebiets dominierende Rathaus eine mischgebietstypische „Anlage für Verwaltungen“ dar (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), die in einem allgemeinen Wohngebiet wiederum nur ausnahmsweise zugelassen werden kann (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Die Ausweisung eines Mischgebiets auf der östlichen Seite der Durchgangsstraße dient nicht zuletzt dem „Lückenschluss“ zwischen den Gebäuden P***weg 2 und B**straße 8, 8b, die beide auch teilweise gewerblich genutzt werden. Dem Vorhalt der Antragstellerin, bei dem gesamten Plangebiet handele es sich bisher um ein allgemeines Wohngebiet, das zumindest in seiner östlichen Hälfte hätte entsprechend festgesetzt werden können, ist entgegenzuhalten, dass Art. 14 GG keinen Anspruch der Antragstellerin darauf begründet, bei Überplanung ihrer Grundflächen eine ihren (u.a. wirtschaftlichen) Vorstellungen in jeder Hinsicht gerecht werdende Festsetzung zu erreichen, die möglicherweise auch städtebaulich vertretbar wäre, jedoch nicht den planerischen

Vorstellungen der Antragsgegnerin entspricht (vgl. BVerwG, U.v. 31.8.2000 – 4 CN 6.99 – BVerwGE 112, 41). Keinesfalls schließt bereits die bloße Festsetzung eines Mischgebiets wegen des breit gefächerten Nutzungskatalogs des § 6 BauNVO aus, dass die Antragstellerin ihre Grundstücke in einer Art. 14 Abs. 1 GG gerecht werden- den Art und Weise wirtschaftlich wird nutzen können.

- 36 Die Antragsgegnerin hat das Eigentumsrecht der Antragstellerin auch nicht deshalb falsch abgewogen, weil der Gebietscharakter des Areals östlich der B**straße ohne Bebauungsplan dem eines allgemeinen oder reinen Wohngebiets entsprochen hätte und damit eine ausschließliche Wohnnutzung zulässig gewesen wäre. Vielmehr handelte es sich bei der gebotenen Betrachtung eines größeren, über das Plangebiet hinausgehenden Umgriffs um ein faktisches Mischgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB). Dies ergibt sich bereits aus der zentralen Lage des Gebiets und der prägenden Wirkung der ineinander verschränkten Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe, Verwaltungen), wie der Augenschein ergeben hat. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets würde zu einem Vordringen der Wohnnutzung und damit zum endgültigen Verlust des Gebietscharakters führen und der Absicht der Antragsgegnerin, die Attraktivität des Ortskerns zu steigern, zuwiderlaufen. Im Rahmen dieser Zielsetzung hat die Antragsgegnerin dem Interesse der Antragstellerin an einer Wohnnutzung weitgehend Rechnung getragen. Abgesehen von der Nutzung der Erdgeschosse in den Gebäuden 1 bis 4 hat sie der Grundeigentümerin freie Hand gelassen und damit den Eigentumsschutz hinreichend beachtet.
- 37 Auch der Umstand, dass die Antragstellerin zur Realisierung der vier Wohngebäude gegen ihren ausdrücklichen Willen gezwungen ist, das ehemalige Kurhotel samt Wandelhalle abzubrechen, und damit ein Umbau sowie eine entsprechende Nutzungsänderung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen sind, bedeutet keinen unverhältnismäßigen Eingriff in ihr Eigentumsgrundrecht. Die von der Gemeinde verfolgte planerische Idee eines neuen Ortskerns lässt sich nur nach Abriss der beiden monolithischen Gebäude verwirklichen; während die Wandelhalle den zentralen innerörtlichen Bereich wie ein überlanger Riegel vom Gelände des ehemaligen Kurparks abtrennt, verengt das viergeschossige, bis an die B**straße heranrückende Kurhotel den öffentlichen Raum zu einem schmalen Durchlass. Die von der Antragsgegnerin seit langem beabsichtigte Aufweitung und Sanierung dieses seit mehr als zwei Jahrzehnten brachliegenden Bereichs ist zentrales Anliegen der Sanierungssatzung aus dem Jahr 2007. Als Kompensation für

den Verlust der Bestandsgebäude, die schon seit langem keinen Ertrag mehr abwerfen, erhält die Antragstellerin ein umfangreiches, aber deutlich gegliedertes Baurecht im wesentlichen an gleicher Stelle. Wegen des erheblichen öffentlichen Interesses an der Neugestaltung des Ortskerns und der daraus folgenden städtebaulichen Notwendigkeit eines Abbruchs kommt es auf die zwischen den Parteien umstrittene Frage, ob eine Renovierung der Bestandsgebäude mit Nutzungsänderung finanziell günstiger ist als ein Abriss mit Neuerrichtung nach Bebauungsplan nicht mehr entscheidungserheblich an.

- 38 5.2 Auch die Festsetzung durch Planzeichen (A.1.2), mit der eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen der vier im östlichen Plangebiet zulässigen Gebäude (Haus 1 bis 4) ausgeschlossen wird, entspricht dem Gebot gerechter Abwägung. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO kann ein Bebauungsplan bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe in einem Mischgebiet festsetzen, dass in bestimmten Geschossen oder Ebenen einzelne der ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Diese Ermächtigung trägt die von der Antragstellerin angegriffene horizontale Gliederung. Eine entsprechende faktische Gliederung findet sich derzeit bereits im weiteren nördlichen und südlichen Verlauf der Durchfahrtsstraße in etlichen Gebäuden, in deren Erdgeschossen (überwiegend klein-)gewerbliche Nutzungen untergebracht sind, während in den darüber gelegenen Geschossen die Wohnnutzung vorherrscht. Aus der Übernahme der den Ortskern prägenden Struktur in das städtebauliche Konzept ergibt sich die von § 1 Abs. 7 BauNVO geforderte besondere städtebauliche Rechtfertigung für eine horizontale Gliederung der Nutzungen auch im östlichen Bereich des Plangebiets.
- 39 Zentrales Vorbringen der Antragstellerin gegen diese Festsetzung ist die Befürchtung, der auf ihre Grundstücke konzentrierte Zuwachs an gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet produziere nur (weitere) Leerstände im Zentrum, so dass sich auch die Publikumsfrequenz nicht erhöhe und damit auch das Zentrum nicht belebe, zumal für ein wirklich attraktives Zentrum das Vorhandensein eines Rathauses und der Kirche nicht ausreichen. Es gebe durchaus auch Wohnnutzungen in Erdgeschosslagen im Ortszentrum. Mit dieser Argumentation vermag die Antragstellerin keine Abwägungsfehler aufzuzeigen.
- 40 Einer Gemeinde ist es nicht verwehrt, sich im Hinblick auf den Ausschluss einer Wohnnutzung in Erdgeschossen auf die städtebaulich erwünschte, überwiegende

Nutzung im näheren Umkreis zu berufen und nur vereinzelte, im Erdgeschoss befindliche Wohnnutzungen in den Hintergrund zu stellen. Die (besonderen) städtebaulichen Gründe im Sinn von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO, die den Ausschluss einer der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen (hier: Wohnnutzung) rechtfertigen, ergeben sich auch aus der Absicht der Antragsgegnerin, zur Stärkung der zentralen Funktion des Ortskerns Dienstleistungsbetriebe, insbesondere aus dem Gesundheitssektor, die vom Kundenkreis der nahegelegenen Fachklinik profitieren können, daneben aber auch Einzelhandelsbetriebe, die die Bedürfnisse der in der neuen Wohnbebauung lebenden Menschen befriedigen können, anzusiedeln; all diese Einrichtungen sind wegen der besseren Präsentierbarkeit ihrer Angebote, der leichteren Zugänglichkeit und der geringeren Störwirkung für die im gleichen Gebäude wohnenden Menschen auf Erdgeschosslagen angewiesen. Dabei stehen die neu ausgewiesenen gewerblichen Flächen nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu den im Gewerbegebiet an der B *** gelegenen Betrieben, die schon wegen ihres großen Raumbedarfs, der Anzahl der beschäftigten Personen sowie den Anforderungen an die Abwicklung des Lieferverkehrs anders strukturiert sind und für eine Umsiedlung in den Ortskern nicht in Frage kommen, während andererseits im Gewerbegebiet die für den Ortskern vorgesehenen kleineren Läden und Dienstleistungsbetriebe keinen sinnvollen Platz finden. Die mit der Planung angestoßene Entwicklung des Ortszentrums kann mit der Schaffung eines öffentlichen Platzes mit einem Pavillon für gastronomische Zwecke vorangetrieben werden.

- 41 Alle diese Überlegungen hat die Antragsgegnerin im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung ihren planerischen Überlegungen zugrunde gelegt, ohne dabei von einer unzutreffenden Sachverhaltsbasis auszugehen. So ist nicht erkennbar, dass sie im Rahmen der Ermittlung des Abwägungsmaterials den Bedarf an innerörtlichen Gewerbeflächen in fehlerhafter Weise überschätzt hätte (§ 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8 a BauGB). Bei der naturgemäß gegebenen Unsicherheit einer Prognose über den künftigen Bedarf an Gewerberaum erachtet es der Senat im vorliegenden Fall als ausreichend, dass sich die Antragsgegnerin im Wege der Ermittlung eines „Stimmungsbildes“ unter mehr als 400 Gewerbetreibenden einen Eindruck verschafft hat, inwieweit grundsätzlich Bereitschaft besteht, eine gewerbliche Tätigkeit in den im Ortszentrum neu geschaffenen Gewerberaum zu verlagern oder dort aufzunehmen. Das Ergebnis der unverbindlichen Umfrage gibt ausreichend Anhaltspunkte für eine planerische Rechtfertigung des weitgehenden Ausschlusses einer Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen der vier Gebäude östlich der B**straße. Weil die

Antragsgegnerin lediglich die im Ortszentrum bereits vorhandene Nutzung erhalten und verbessern will, bedarf es keiner umfassenden Bestandsanalyse, wie sie die Antragstellerin in Auftrag gegeben hat. Selbst gewisse Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der festgesetzten gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse beseitigen nicht die als absolute Grenze anzusehende Privatnützigkeit des Eigentums, solange der Eigentümer noch vernünftigen Gebrauch von seinem Eigentum machen kann; derartige Zweifel stehen einer Festsetzung erst dann entgegen, wenn nach Lage der Dinge eine Rentabilität der Nutzung auf Dauer nicht erwartet werden kann (BVerwG, U.v. 29.9.1978 – IV C 30.76 – BVerwGE 56, 283). Hiervon konnte im maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nicht ausgegangen werden. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ist Bauleitplanung nicht in erster Linie der privaten Wirtschaftlichkeit verpflichtet, sondern hat auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Rücksicht zu nehmen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dass sich aus Sicht der Antragstellerin die Zulassung einer Wohnnutzung auch in den Erdgeschossen möglicherweise als gewinnbringender darstellen mag, macht die Festsetzung daher nicht unwirksam; es besteht gerade kein Anspruch des Eigentümers auf eine optimale Ausnutzung seiner Grundstücke. Angesichts der erheblichen Bedeutung des von der Antragsgegnerin verfolgten Belangs, der Verödung des Ortszentrums entgegenzuwirken, können die sich aus dem Ausschluss einer Wohnnutzung in den Erdgeschossen ergebenden Risiken, die im Grundsatz „Lasten des Eigentums und nicht Lasten der Bauleitplanung“ sind (vgl. BVerwG, U.v. 29.9.1978 a.a.O.), dem Grundeigentümer auferlegt werden, solange nicht die objektive Gewichtigkeit der betroffenen Eigentümerbelange „völlig verfehlt wird“ (BVerwG, U.v. 5.7.1974 – IV C 50.72 – BVerwGE 45, 309, Leitsatz 6.). Diese Grenze überschreitet das planerische Ergebnis offensichtlich nicht.

- 42 Für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe erscheinen auch die insgesamt für Haus 1 bis 4 ausgewiesenen Flächen gewerblicher Nutzung von etwa 1.300 m² auf den Grundstücken der Antragstellerin (ohne Pavillon) noch als vertretbar; geht man von einer durchschnittlichen Bruttofläche von 100 m² pro gewerblicher Einheit im Dienstleistungsbereich oder Kleingewerbe aus, wäre Platz für 13 (neue oder verlagerte) Betriebe vorhanden. Die Ansiedelung einer derartigen Anzahl von gewerblichen Betrieben mag zwar ambitioniert erscheinen, ist jedoch keinesfalls unrealistisch. Auch die Berufung der Antragstellerin auf das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 25. März 2004 – 25 N 01.308 (BayVBI 2005, 366) führt nicht weiter; dort wurde festgestellt, dass Festsetzungen eines Bebauungsplans auch

wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der zugelassenen Nutzung funktionslos werden können, soweit die tatsächlichen Verhältnisse einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen (hier: Sondergebiet/Kurgebiet) ausschließt. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass „wirtschaftliche Schwankungen...in erster Linie Anpassungsleistungen des Eigentümers an das Marktgeschehen“ erforderten; erst dann, „wenn eine vertretbare wirtschaftliche Nutzungsperspektive auf Dauer fehlt“ und das Eigentum wegen nicht vermeidbarer und dauerhafter finanzieller Verluste zu einer wirtschaftlichen Last werde, könne von einem unzumutbaren und damit wegen Verstoßes gegen Art. 14 Abs. 1 GG unzulässigen Bauverbot auf Dauer gesprochen werden (vgl. BayVGh, U.v. 29.11.1991 – 1 B 90.2688 – BayVBl 1992, 721). Solche Verhältnisse sind im vorliegenden Fall nicht einmal im Ansatz erkennbar. Sollte sich herausstellen, dass es tatsächlich über einen längeren Zeitraum hinweg nicht gelingt, die gewünschten Betriebe anzusiedeln und damit auch das Ziel der Belebung des Ortszentrums verfehlt würde, müsste die Antragsgegnerin mit den entsprechenden planerischen Instrumenten und unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse „nachsteuern“.

- 43 5.3 Auch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche (durch Planzeichen Nr. 4.1) mit 38 öffentlichen Stellplätzen in der Ortsmitte - angeordnet im rechten Winkel auf der östlichen Seite der B**straße und des S****-*****-Platzes, ausschließlich auf Flächen der Antragstellerin - ist in einer § 1 Abs. 7 BauGB entsprechenden Weise abwägungsfehlerfrei erfolgt. Die gesetzliche Ermächtigung ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
- 44 Überplant eine Gemeinde privates Grundstückseigentum in fremdnütziger Weise - wie hier mit öffentlichen Stellplätzen -, hat sie zur Vermeidung eines unzulässigen Eingriffs in das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG dem Grundsatz des geringst möglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes Geltung zu verschaffen und deshalb die in Frage kommenden Alternativen eingehend zu prüfen (BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – NVwZ 2003, 350; OVG NW, U.v. 27.5.2013 – 2 D 37/12.ME – BauR 2013, 1966). Die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit bei der Auswahl unter denkbaren Alternativen sind dann überschritten, wenn sich eine andere als die gewählte Variante unter Berücksichtigung sämtlicher abwägungserheblicher Belange als die die privaten Belange insgesamt schonendere angeboten hätte. Das im Eigentum der Antrags-

gegnerin stehende Rathausgrundstück wäre nur dann gleich geeignet wie die östlich der B**straße gelegenen Randbereiche der Grundstücke der Antragstellerin, wenn sich die Inanspruchnahme der öffentlichen Fläche hinter dem Rathaus mit dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde vertragen würde und keine hinreichenden Gründe für die Ausweisung gerade auf dem Privatgrundstück sprächen (BVerwG, U.v. 6.6.2002 – 4 CN 6.01 – NVwZ 2002, 1506). Dieses Erfordernis hat die Antragsgegnerin beachtet; sie hat zunächst erwogen, die Stellplätze im Bereich westlich und nördlich des Rathauses unter Erweiterung der dort bereits vorhandenen öffentlichen Parkflächen zu errichten, diese Lösung jedoch aus nachvollziehbaren Gründen verworfen. So dürfte die Akzeptanz dort errichteter Abstellplätze für Autofahrer im Hinblick auf den auf der anderen Seite der B**straße liegenden neuen Zentrumsbereich fraglich sein; außerdem müsste eine innerörtliche Grünfläche geopfert werden und würde zusätzlicher Verkehr in den Ruhebereich der angrenzenden Grundstücke geleitet. Diese Umstände lassen den Schluss zu, dass die planerische Lösung der Stellplatzfrage nicht ebenso gut auch auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden konnte. Die von der Antragsgegnerin im Normenkontrollverfahren erläuterten städtebaulichen Gründe rechtfertigen die vorgenommene Ausweisung der Stellplätze auf Flächen der Antragstellerin. Das entscheidende Ziel des Bebauungsplans, eine Belebung des Ortszentrums zu erreichen, setzt seine einfache Erreichbarkeit gerade auch mit Personenkraftwagen voraus und dementsprechend eine ausreichende Anzahl von in unmittelbarer Nähe befindlicher und leicht anzufahrender Stellplätze. Die ausschließlich auf dem Grund der Antragstellerin neu zu schaffenden Stellplätze sind zudem der gewerblichen Nutzung auf ihren Grundstücken zugewiesen, die nur dann sinnvoll ausgeübt werden kann, wenn in unmittelbarer fußläufiger Entfernung für die Kunden der Gewerbebetriebe öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Antragsgegnerin hat in der mündlichen Verhandlung am 5. November 2013 zudem durch ausdrückliche Erklärung zu Protokoll klargestellt, dass durch die öffentlichen Stellplätze auch der Bedarf an Kundenparkplätzen gedeckt wird, der durch die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Häuser 1 bis 4 ausgelöst wird; damit kommen sie tatsächlich auch den Gewerbeeinheiten auf den Grundstücken der Antragstellerin zu Gute.

- 45 Dass darüber hinaus die neuen Stellplätze zusätzlich dem nicht durch die Neubebauung auf Flächen der Antragstellerin ausgelösten PKW-Verkehr, insbesondere dem Kirche und Friedhof zurechenbaren Verkehr zur Verfügung stehen, ergibt sich aus der allgemeinen Zweckbestimmung öffentlicher Stellplätze. Im Übrigen trägt ein

verstärkter Besuch der Einrichtungen und Gebäude westlich von B**straße und S****-*****-Platz zur weiteren Belebung des Ortszentrums bei und damit zu einer Stärkung der gewerblichen Einheiten auch zum Vorteil der Antragstellerin. Zu keiner anderen Betrachtung führt ihr Hinweis, der Bebauungsplan nehme von den etwa 8.000 m², die der Antragstellerin im Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörten, rund 3.000 m² für öffentlichen Zwecke in Anspruch; eine derartige rein quantitative Betrachtung vermag die Unverhältnismäßigkeit der strittigen Planung vor dem Hintergrund der dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen und der sich daraus für die Antragstellerin ergebenden Vorteile nicht zu belegen.

- 46 Auch der Umstand, dass die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin stagniert oder jedenfalls nur eine geringfügige Aufwärtsentwicklung in den letzten Jahren gezeigt hat, vermag den erforderlichen Bedarf an öffentlichen Stellplätzen nicht in Frage zu stellen. Kommt es zu der mit dem Bebauungsplan angestoßenen Neuerrichtung von Wohnungen, ist mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Schließlich darf nicht übersehen werden, dass sich die Grundstücke der Antragstellerin seit 2007 im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung befinden, deren Erlass das Vorliegen städtebaulicher Missstände (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB) voraussetzt und die bereits für sich betrachtet geeignet ist, die Wertigkeit des Eigentumsgrundrechts im Sanierungsgebiet herabzusetzen; bereits die Aufnahme in die Sanierungssatzung hat erhebliche Beschränkungen der freien Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke zur Folge (vgl. §§ 144, 145 BauGB).
- 47 5.4 Auch die mittels Planzeichen A.5.3 getroffene Festsetzung von drei öffentlichen Grünflächen ausschließlich auf Grundeigentum der Antragstellerin entlang der Durchgangsstraße verstößt nicht gegen das Gebot gerechter Abwägung der betroffenen Belange. Sie findet ihre Grundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 48 5.4.1 Die Antragstellerin besteht auf einer Bebauung des Grundstücks FINr. **** mit einem Wohnhaus. Das Grundstück fand sich nach dem im Augenschein gewonnenen Eindruck des Senats zwar vor Erlass des Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und war daher grundsätzlich bebaubar; gleichwohl konnte die Antragsgegnerin zur Realisierung der von ihr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen das Baurecht entziehen. Die grundsätzliche gegebene Möglichkeit, im Rahmen einer Bebauungsplanung auch zu einer

Eigentumsentziehung führende Festsetzungen zu treffen, wird durch die Entschädigungsregelungen in den §§ 40 ff. BauGB bestätigt. Die Antragsgegnerin war sich der mit der Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ möglicherweise einhergehenden Entschädigungspflicht (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8, § 42 BauGB) bewusst. Dennoch konnte sie die städtebaulichen Vorteile einer Freihaltung dieses Grundstücks von Bebauung und seine Nutzung als öffentliche Grünfläche als derart gewichtig ansehen, dass sie die gegenläufigen Eigentümerinteressen zurückstellen konnte. Maßgeblich hierfür war nach den planerischen Vorstellungen der Gemeinde die städtebaulich bedeutsame Lage des „B*****hausgrundstücks“ zwischen dem Rathaus und dem (inzwischen abgerissenen) Hotel **** auf einem plateauartigen Grundstück sowie gegenüber dem ehemaligen Kurhotel, nach dessen Abriss ein von der Straße abgerückter Baukörper mit im Vergleich zum bestehenden Kurhotel wesentlich kürzerer Straßenfront zulässig sein soll. Die hierdurch beabsichtigte und erreichbare „Aufweitung“ der bisher beengten baulichen Situation würde zu einem großen Teil konterkariert, würde man die von der Antragstellerin angestrebte Bebauung des Grundstücks FINr. **** ermöglichen. Außerdem soll die festgesetzte Grünfläche nach dem Willen der Antragsgegnerin an die beiden östlich des S****-*****-Platzes vor der Wandelhalle bereits bestehenden Grünflächen „anknüpfen“ und damit - wenn auch ohne direkte Verbindung - eine größere Grünfläche schaffen. An der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung vermag auch der von der Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung vorgelegte Beschluss des Gemeinderats der Antragsgegnerin vom 23. Juni 1958 nichts zu ändern, wonach unter gewissen Voraussetzungen das Einverständnis der Gemeinde zur Errichtung eines „anderen entsprechenden Bauwerks“ an Stelle des zuvor abgebrannten B*****hauses erteilt wurde. Ungeachtet der Frage, ob aus diesem mehr als 50 Jahren alten Beschluss des Gemeinderats heute überhaupt noch Rechtsfolgen abgeleitet werden können, kann er einer umfassenden städtebaulichen Neuausrichtung des Ortskerns, in dessen Mittelpunkt der Abriss des gegenüberliegenden Kurhauses steht, nicht entgegengehalten werden.

- 49 5.4.2 Die Antragsgegnerin konnte auch die unbebauten Flächen unmittelbar vor der Wandelhalle (östlich des S****-*****-Platzes) in ermessensfehlerfreier Weise als öffentliche Grünflächen festsetzen. Zum einen werden diese Flächen bereits derzeit als private, der Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen genutzt; zum anderen bilden sie mit ihrem wertvollen Baumbestand eine ortsbildprägende Grünstruktur, deren notwendige Sicherung und Erhaltung auch von der Antragstellerin nicht bestritten

wird. Mit der entsprechenden Festsetzung als „zu erhaltende Bäume“ und der zugleich angeordneten Pflanzung heimischer Laubbäume (Festsetzung durch Planzeichen A.5.1 und 2) soll die Grünstruktur im Ortszentrum gesichert und weiter entwickelt werden. Die Antragsgegnerin musste sich im Hinblick auf die Sicherung des öffentlichen Zugangs auch nicht mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche begnügen; damit würde das Eigentumsrecht der Antragstellerin zwar weniger eingeschränkt, sie bliebe allerdings mit den Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie den Pflanzgeboten belastet. Im Übrigen war sich die Antragsgegnerin auch hier des Umstandes bewusst, dass sie die Antragstellerin nach näherer Maßgabe von § 40 Abs. 1 Nr. 8, Abs. 2, 3 BauGB zu entschädigen hat, soweit ihr Vermögensnachteile durch die Festsetzung der beiden öffentlichen Grünflächen entstehen.

50 5.5 Auch die Festsetzung von vier unter den einzelnen Baukörpern gelegenen Bauräumen für Tiefgaragen, gegen die sich die Antragstellerin wendet, erweist sich im Hinblick auf die Fragen, ob die Errichtung von Tiefgaragen überhaupt wirtschaftlich zumutbar ist (5.5.1), ob innerhalb der angeordneten Bauräume der Bedarf an Pkw-Stellplätzen und Abstellräumen ausreichend abgedeckt werden kann (5.5.2) und ob die vier Tiefgaragen in der festgesetzten Form technisch überhaupt herstellbar sind (5.5.3), als nicht abwägungsfehlerhaft.

51 5.5.1 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin kann auch in ländlichen Regionen im Rahmen der Ausweisung eines Mischgebiets die Gemeinde die Errichtung von Tiefgaragen im Bebauungsplan fordern, um die entstehenden Stellplatzverpflichtungen auf diese Weise erfüllen zu lassen. Auch wenn sich die Kosten für die Bebauung dadurch erhöhen, erhöhen Tiefgaragenstellplätze zugleich den Wert der ihr zugeordneten Wohn- und Gewerberäume. Aus städtebaulicher Sicht ist im vorliegenden Fall entscheidend, dass nur auf diesem Wege eine ausreichende Anzahl oberirdischer Stellplätze für den Besucherverkehr, insbesondere die Kunden der Gewerbetreibenden, vorgehalten werden kann. Es entspricht zeitgemäßer Städteplanung, gerade in zentralen innerörtlichen Lagen zumindest die Personenkraftwagen der ansässigen Wohnbevölkerung in unterirdischen Garagen unterzubringen und damit zugleich dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) nachzukommen.

52 5.5.2 Die ausgewiesenen Bauräume für Tiefgaragen werden dem durch die zulässige Bebauung ausgelösten Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner, die Gewer-

betreibenden und deren Personal sowie zusätzlich noch dem Bedarf an gewerblich und privat genutzten Lager- und Abstellräumen im Keller gerecht, wenn man berücksichtigt, dass nach dem erkennbar gewordenen Willen der Antragsgegnerin die Stellplatzverpflichtung im Hinblick auf die Kunden der Gewerbetreibenden nicht auf den Grundstücken der Antragstellerin erfüllt werden muss; vielmehr sollen die Kunden ihre Kraftfahrzeuge oberirdisch auf den neu zu schaffenden öffentlichen Parkplätzen abstellen, um von dort aus „auf kurzem Weg“ die in den Erdgeschosslagen befindlichen gewerblichen Räume aufsuchen zu können. Nur auf diese Weise kommt eine sinnvolle und lebensnahe Lösung zustande, denn Tiefgaragenplätze werden von Kunden kleinerer Läden und Dienstleistungsbetriebe - gerade im Rahmen eines kurzen Geschäftsbesuchs - in aller Regel nicht angenommen. Der dementsprechende Planungswille der Antragsgegnerin ergibt sich zum einen aus der Begründung des Bebauungsplans (S. 7, 2. und 3. Absatz), wonach oberirdische Parkplätze als Kundenparkplätze zumindest nicht ausgeschlossen sind, des Weiteren aus den Protokollen der Sitzungen vom 11. Mai 2011 (Bl. 313 Normaufstellungsakten) sowie vom 7. Juni 2011 (Bl. 352, letzter Abs., Bl. 353, Abs. 7 der Normaufstellungsakten). Hieraus geht hervor, dass die im öffentlichen Raum vorgesehenen Stellplätze „vorrangig den Neubauten mit ihren gewerblichen Nutzungen“ dienen sollen. Rechtlicher Hintergrund ist dabei die örtliche Bauvorschrift der Antragsgegnerin in der - für den Satzungsbeschluss maßgeblichen - Fassung vom 16. September 1998, auf die der Bebauungsplan in seinen textlichen Festsetzungen (C.4.1 Satz 3) für die „nachzuweisende Zahl der Stellplätze“ Bezug nimmt. Während Nr. 6.1 Satz 1 der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit in konkreter Weise von der jeweiligen Wohnfläche abhängig macht, bestimmt Nr. 6.1 Satz 2, dass bei gewerblich genutzten Gebäuden „die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Einzelfall von der Gemeinde festgesetzt“ wird. Den damit von der Ortssatzung eröffneten Spielraum hat die Gemeinde in den angegriffenen Bebauungsplan übertragen und in der mündlichen Verhandlung vom 5. November 2013 eingeschränkt und konkretisiert. Sie hat zu Protokoll des Gerichts erklärt, dass der durch die Neubebauung auf den Grundstücken der Antragstellerin entstehende, gewerblich bedingte Stellplatzbedarf durch die öffentlichen Stellplätze gedeckt ist.

- 53 Besteht demnach keine Notwendigkeit, in den vier Tiefgaragen Kundenparkplätze vorzuhalten, sind die dort vorgesehenen Bauräume ausreichend zur Befriedigung des Stellplatzbedarfs von Anwohnern und Gewerbebetreibenden mit ihren Angestellten; dies belegt die vom Planer der Antragsgegnerin erstellte Übersicht (vgl.

„Erläuterungen zum Bebauungsplan“, Anl. 5). Daraus geht die für jedes einzelne der vier Gebäude mögliche Anzahl an Stellplätzen hervor, nach deren Errichtung immer noch ein ausreichend großer „Kellerbereich“ zur Verfügung steht, dessen Zuordnung zu den verschiedenen Nutzungen im Einzelnen dann im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann. Damit kann zugleich der von der Antragstellerin angemahnte Bedarf an Abstell- und Lagerräumen erfüllt werden. Eine exakte und abschließende Berechnung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für Gewerberäume und für Wohnungen ist im Normaufstellungsverfahren weder geboten noch möglich, weil die Antragsgegnerin weder die Anzahl noch die Zuschnitte der einzelnen Wohnungen und gewerblichen Einheiten festgesetzt hat oder festsetzen musste, gerade hiervon jedoch die Anzahl der nach Nr. 6.1 der örtlichen Bauvorschrift erforderlichen Stellplätze abhängt.

- 54 Die Antragsgegnerin musste ihrer Prognose auch nicht den maximalen Bedarf an Tiefgaragenstellplätzen im Sinn eines worst-case-Szenarios zu Grunde legen, wie dies etwa im Rahmen des Erlasses eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich gewesen wäre (BayVGH, U.v. 28.7.2011 – 15 N 10.582 – juris). Deshalb musste sie ihre Planung nicht etwa daran ausrichten, dass sich vier Restaurantbetriebe mit erheblichem Personalbedarf in den Gebäuden niederlassen könnten; ausreichend war vielmehr eine realistische Annahme der Ansiedelung von kleingewerblichen Einheiten und die darauf basierende überschlägige Berechnung der benötigten Stellplätze.
- 55 5.5.3 Auch die Festsetzungen zum Bauraum und Maß der Tiefgaragen (vgl. 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen, 6.4, 6.6 bis 6.8) sind abwägungsfehlerfrei auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB getroffen worden. Sie sind insbesondere nicht deswegen abwägungsfehlerhaft, weil sie - wie die Antragstellerin meint - keine bautechnisch herstellbaren und sinnvoll nutzbaren Tiefgaragen zuließen und besitzen eine mit Blick auf das Gebot der Konfliktbewältigung ausreichende Regelungsdichte.
- 56 Ein Bebauungsplan muss grundsätzlich alle durch die Planung aufgeworfenen Konflikte selbst bewältigen; er darf nur dort planerische Zurückhaltung üben, wo nach der jeweiligen konkreten Situation eine Konfliktlösung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren möglich ist. Planerische Zurückhaltung bedeutet zugleich, eine überhöhte Regelungsdichte zu vermeiden und dem Bauherrn damit Spielraum für

eigene Gestaltungen zu geben (vgl. BVerwG, U.v. 11.3.1988 – 4 C 56.84 – NVwZ 1989, 659; NdsOVG, U.v. 2.7.1999 – 1 K 4234/97 – BRS 62 Nr. 25/1999 = juris Rn. 18). Nach diesen Maßgaben sind die die Tiefgaragen mit ihren Zufahrten betreffenden Festsetzungen nicht zu beanstanden.

- 57 Die Festsetzung von Wandhöhen der Tiefgaragenrampen (WH 3m) und für die vier Baukörper (WH 4m, 7m und 10m) ist trotz Fehlens von Höhenkoten im Bebauungsplan nicht abwägungsfehlerhaft. Stattdessen gilt nämlich als Bezugspunkt das natürliche Gelände, das in den nachträglichen „Erläuterungen zum Bebauungsplan“ (Anlagen 6 bis 8, M 1:250) durch den Planverfasser der Antragsgegnerin wiedergegeben wird. Die Richtigkeit der dargestellten Höhenangaben hat auch die Antragstellerin nicht angezweifelt. Für die Wandhöhen verweist der Bebauungsplan auf Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO (Festsetzung durch Planzeichen A. 2.6) und nimmt damit auf die natürliche Geländeoberfläche Bezug. Denn mit dem Begriff „Geländeoberfläche“ in Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ist die natürliche Geländeoberfläche gemeint, solange nicht der Bebauungsplan eine Geländeoberfläche abweichend von der natürlichen festsetzt (Rauscher in Simon/Busse, BayBO, Stand: Mai 2013, Art. 6 Rn. 169, 170).
- 58 Ausgehend von der so zu bemessenden Wandhöhe der Tiefgaragenrampen (3 m) besteht ausreichender Spielraum für die höhenmäßige Ausbildung der Tiefgaragen und der darüberliegenden Geschosse. Will die Antragstellerin tatsächlich die Tiefgaragen mit der von ihr für nötig erachteten Höhe von fünf Metern erstellen, wäre dies beispielsweise möglich durch die Ausbildung des Dachgeschosses als oberstes Vollgeschoss, was zu einem höheren Erdgeschossfußboden bei allerdings gleichzeitigem Verzicht auf ein Dachgeschoss führen würde, das anderenfalls als Nicht-Vollgeschoss ausgeführt werden könnte. Allerdings kann der Senat keine Verpflichtung des Plangebers erkennen, die Tiefgaragenhöhe auf 5 m anzuheben, um Kleintransportern die unterirdische Anlieferung für die Gewerbeeinheiten zu ermöglichen. Ungeachtet der Frage, ob dies zeitgemäßer Standard ist oder nicht, sind nach dem angefochtenen Bebauungsplan sinnvolle Alternativlösungen ohne weiteres denkbar, insbesondere die Schaffung von besonderen Anlieferungs- und Umladungszonen für die Verbringung der Güter in die im Erdgeschoss befindlichen Gewerbeeinheiten oder - etwa über einen Außenaufzug - zu den Kellerabteilen. Im Übrigen ist nicht primär die Ansiedelung von Einzelhandelsgeschäften mit einem hohen Warenumsatz und intensiver Lagerhaltung zu erwarten; die Zugänglichkeit

zu den Kellerräumen kann daher auch vom Erdgeschoss aus über die dortigen Eingänge zum jeweiligen Geschäftslokal und über einen Aufzug hergestellt werden. Jedenfalls wird die Mindesthöhe des § 5 GaStellV von 2 m in allen vier Tiefgaragen problemlos eingehalten werden können; sie wird sich in den meisten Bereichen über 2,50 m bewegen (vgl. Anlagen 6, 7 der „Erläuterungen zum Bebauungsplan“).

- 59 Auch dürften die sich bei Realisierung der Tiefgaragen ergebenden Rampenneigungen den kritischen Wert von 15% nicht überschreiten (vgl. Anlage 5 bis 7 der „Erläuterungen zum Bebauungsplan“). Sollten im Einzelfall möglicherweise steilere Rampen zur Einhaltung der unterirdischen (östlichen) Baugrenzen notwendig werden, so könnten sie im Baugenehmigungsverfahren im Wege einer Abweichung (Art. 63 Abs. 1, Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. § 3 GaStellV) zugelassen werden. Der Vorwurf der Antragstellerin, die Annahmen des Planverfassers der Antragsgegnerin in den Beispielfällen seiner „Erläuterungen zum Bebauungsplan“ seien so ausgelegt, dass die Festsetzungen „gerade noch“ eingehalten werden könnten, mag zwar zutreffen; dem ist entgegenzuhalten, dass die Vorstellungen der Antragstellerin von einer angemessenen Tiefgarage insbesondere angesichts der zu erwartenden kleingewerblichen Ansiedelungen überzogen erscheinen.
- 60 Schwierigkeiten könnte allerdings die Beachtung der textlichen Festsetzung C.2.1 bereiten, wonach Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,50 m Höhendifferenz zum natürlichen Gelände zulässig sind, was dazu führen kann, dass Tiefgaragenwände sichtbar werden. Wie die Einleitung des nicht abgeschlossenen Änderungsverfahrens zu diesem Punkt beweist, hat auch die Antragsgegnerin erkannt, dass diese Regelung gerade im hängigen Gelände zu gestalterisch unbefriedigenden Lösungen führen kann, und daher eine Modifizierung dieser strengen Begrenzung angestrebt. Aus den gesamten Umständen folgert der Senat eine „Befreiungsgeneigntheit“ im Hinblick auf diese Festsetzung, soweit bei verträglicher Gesamtgestaltung im Einzelfall die maximal zulässige Höhe von 50 cm Aufschüttung zum natürlichen Gelände in sinnvoller Weise nicht eingehalten werden kann. Eine Umsetzung der planerischen Vorstellungen der Antragsgegnerin im Hinblick auf die Tiefgaragenzufahrten und -auffahrten ist damit jedoch keineswegs ausgeschlossen. Im Ergebnis scheinen dem Senat die vom Architekten der Antragstellerin vorgetragenen „Unzulänglichkeiten“ im Bereich der die Tiefgaragen und ihre Zufahrten betreffenden Festsetzungen hauptsächlich von der grundsätzlichen Ablehnung der Überplanung

des Gebiets als Mischgebiet getragen zu sein, ohne dass Abwägungsfehler die Realisierung des Plans in Frage stellen würden.

- 61 Entsprechendes gilt auch für die von der Antragstellerin problematisierte Schau- fenstergestaltung in Haus 1 und seinen barrierefreien Zugang; beides könne mit den vorgesehenen Höhenlagen nicht sinnvoll in Einklang gebracht werden. Wie die mündliche Verhandlung gezeigt hat, ist die Lösung dieses Problems jedoch in erster Linie von der Frage abhängig, auf welcher Höhenlage der öffentliche Platz mit dem geplanten Pavillon vor Haus 1 errichtet werden soll. Die Abstimmung der Detailge- staltung im einzelnen zwischen der „öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweck- bestimmung“ (vgl. Planzeichen A.4.2) und dem „Aufbau“ von Haus 1 kann allerdings dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten werden, so dass der Bebauungsplan auch insoweit keine unlösbaren Probleme aufwirft.
- 62 Der Antrag ist mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Die Ent- scheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO, § 709 ZPO.
- 63 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

- 64 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Ent- scheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Be- deutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungs- gerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwal- tungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

65 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

66 Dhom Lorenz Dihm

67 **Beschluss:**

68 Der Streitwert für das Normenkontrollverfahren wird auf 60.000,- Euro festgesetzt (§ 52 Abs. 1 und 7 GKG i.V.m. dem Ziffer 9.8.1. des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung der am 31.5./1.6.2012 und am 18.7.2013 beschlossenen Änderungen).

69 Dhom Lorenz Dihm