

**Titel:**

**Unwirksamkeit der Festsetzung eines Dorfgebiets für Einfamilienwohnhaus**

**Normenketten:**

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 3 S. 1, § 12

BauNVO § 5

**Leitsätze:**

1. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB). (Rn. 13 – 14) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Vorhabenträger muss mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festlegen, welches Vorhaben er zu verwirklichen bereit und in der Lage ist. Durch die in diesem Plan enthaltene Beschreibung des Vorhabens begrenzt der Vorhabenträger zugleich den Umfang des erforderlichen Abwägungsmaterials. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Dorfgebiet, in dem auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (§ 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO), ist ohne (zumindest einen) land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Planbereich nicht denkbar. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Normenkontrollverfahren, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Dorfgebiet, Einfamilienwohnhaus, planerische Rechtfertigung, landwirtschaftlicher Betrieb, Gesamtnurwirksamkeit

**Fundstelle:**

BeckRS 2019, 6042

**Tenor**

- I. Der am 23. Januar 2018 bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 28 "... " (mit integriertem Grünordnungsplan) der Antragsgegnerin ist unwirksam.
- II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

1

Die Antragstellerinnen wenden sich im Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) gegen den am 23. Januar 2018 öffentlich bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 28 „G.“ (mit integriertem Grünordnungsplan) der Antragsgegnerin. Der Bebauungsplan setzt als „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan für einen Teilbereich des bisher im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegenen Grundstücks FINr. ... - zum Zweck der Errichtung eines Einfamilienhauses - ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) fest. Als „einfacher“ Bebauungsplan setzt der streitgegenständliche Bebauungsplan für die südlich angrenzenden - bisher ebenfalls im Außenbereich gelegenen - Grundstücke FINr. 594 (bebaut mit einem Wohnhaus) und einen Teilbereich der FINr. .../4 (landwirtschaftlicher Betrieb) ebenso ein Dorfgebiet fest. Die Antragstellerin zu 1 ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. .../4. Die Antragstellerin zu 2, eine GbR, bestehend aus der Antragstellerin zu 1 und ihrem Ehemann, ist Inhaberin des auf dem Grundstück bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs. Die Antragstellerinnen befürchten künftige Beeinträchtigungen ihres landwirtschaftlichen Betriebs durch die neue Wohnbebauung.

2

Die Antragstellerinnen beantragen sinngemäß,

3

den streitgegenständlichen Bebauungsplan für unwirksam zu erklären.

4

Zur Begründung führen sie - auch unter Bezugnahme auf ihr Vorbringen in den erfolglos gebliebenen gerichtlichen Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung zur Errichtung des Wohnhauses auf Grundstück FINr. ... (vgl. Beschluss des Senats vom 18.1.2019 im Beschwerdeverfahren 15 CS 18.2235) sowie im Normenkontrollverfahren (vgl. Beschluss des Senats vom 18.1.2019 im gerichtlichen Eilverfahren 15 NE 18.2038) - im Wesentlichen aus: Der Bebauungsplan bestehe zu Unrecht aus einem „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan und einem Bebauungsplan der „Angebotsplanung“. Diese Kombination sei systemwidrig; die Antragsgegnerin müsse sich für eines der beiden „Regelungsregime“ entscheiden. Zudem sei ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ersichtlich nicht vorhanden. Es handele sich vorliegend um eine (unzulässige) „Gefälligkeitsplanung“ zugunsten des Eigentümers der FINr. 593 und um einen „Etikettenschwindel“ bei der Gebietsfestsetzung (als Dorfgebiet), weil ausschließlich ein Wohnhaus (= reines Wohnen) errichtet werden solle und für andere Nutzungen kein Platz bleibe. Ferner fehle es an der städtebaulichen Erforderlichkeit hinsichtlich der Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf das Grundstück der Antragsteller (FINr. .../4). Im Übrigen liege - hinsichtlich des „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplans - ein Verstoß gegen § 16 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO vor, weil die Festsetzung der Vollgeschosse (für das Wohnhaus) in der Planzeichnung fehle und eine entsprechende Festsetzung nur im Textteil des Bebauungsplans zu finden sei. Ebenso fehle es an einer wirksamen Wandhöhenfestsetzung, weil der obere und der untere Bezugspunkt nicht wirksam definiert seien. Außerdem lägen Abwägungsfehler vor. Die Belange der Antragstellerinnen, insbesondere der befürchtete Konflikt zwischen ihrem landwirtschaftlichem Betrieb und der geplanten neuen Wohnnutzung, seien bei der Erstellung des Bebauungsplans nicht hinreichend berücksichtigt worden. Die Gemeinde habe hierzu kein (weiteres) immissionsschutzfachliches Gutachten eingeholt, sondern lediglich die immissionsschutzfachliche Stellungnahme des Landratsamts übernommen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärmemissionen, insbesondere auch der Tierlärm, seien im Planungsverfahren überhaupt nicht berücksichtigt worden. Schließlich leide der Bebauungsplan an Verfahrensfehlern, die im Sinne des § 214 BauGB beachtlich seien. Der Aufstellungsbeschluss vom 14. Januar 2016 beziehe sich lediglich auf das Grundstück FINr. 593 (und nicht auf die weiteren Grundstücke). Die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sei fehlerhaft durchgeführt worden. In der Bekanntmachung sei nicht angegeben worden, in welchem Raum des Rathauses die Planunterlagen eingesehen werden können; zudem hätten die Planunterlagen im Büro des Bauamtes ausgelegt und seien deshalb nicht frei zugänglich gewesen; die konkrete Art und Weise der Auslegung habe vom Bürger unzumutbare Mitwirkungshandlungen, wie Fragen und Ersuchen an Bedienstete der Gemeinde, gefordert. Auch sei die einmonatige Auslegungsfrist (§ 3 Abs. 2 BauGB) nicht eingehalten worden. Die Auslegung habe vom 27. April 2017 bis 27. Mai 2017 stattgefunden. Der 27. Mai 2017 sei jedoch ein Samstag gewesen, an dem keine Einsicht möglich gewesen sei; zudem sei der 25. Mai 2017 ein Feiertag und am 26. Mai 2017 die Gemeindeverwaltung wegen des „Brückentags“ geschlossen gewesen. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung seien außerdem die umweltbezogenen Informationen nicht hinreichend angegeben. Im Übrigen hätte der Bebauungsplan vor dem Satzungsbeschluss erneut ausgelegt werden müssen, da am 13. Juli 2017, dem Tag der Abwägung der im Rahmen von § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat, noch „Anpassungen“ am Bebauungsplan beschlossen worden seien, bei denen es sich um wesentliche Punkte gehandelt habe (betreffend die Festsetzung der Ausgleichsfläche und die Anpassung des Umweltberichts). Ferner nehme der Satzungsbeschluss fälschlich Bezug auf Planunterlagen mit dem Datum „18. Januar 2017“. Eine erneute Abwägung habe der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18. Januar 2018 (Satzungsbeschluss) nicht mehr vorgenommen, obwohl etwa der Umweltbericht auch noch nach dem 13. Juli 2017 fortgeschrieben worden sei. Unklar sei schließlich, ob bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan einzelne Mitglieder des Gemeinderats befangen gewesen seien und ob die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans ordnungsgemäß gewesen sei. Der hierzu ergangene Genehmigungsbescheid des Landratsamts vom 23. November 2017 fehle in den vorgelegten Behördenakten. Schließlich sei auch die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans unvollständig, da nur der Bebauungsplan, nicht

jedoch der „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der „Auszug“ aus dem Durchführungsvertrag und der Umweltbericht veröffentlicht worden seien.

**5**

Die Antragsgegnerin beantragt,

**6**

den Antrag abzulehnen.

**7**

Dem Normenkontrollantrag fehle das Rechtsschutzbedürfnis, nachdem das von den Antragstellerinnen geführte Verfahren auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes (§ 80 Abs. 5 VwGO) gegen die auf der Grundlage des Bebauungsplans erteilte Baugenehmigung erfolglos geblieben sei. Das Wohnbauvorhaben sei zwischenzeitlich weitgehend verwirklicht. Die Antragstellerinnen könnten somit ihre Rechtsposition auch im Falle der Unwirksamkeitserklärung des streitgegenständlichen Bebauungsplans nicht (mehr) verbessern.

**8**

Die Antragstellerinnen treten der Rechtsansicht der Antragsgegnerin entgegen.

**9**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten in diesem Verfahren, dem gerichtlichen Eilverfahren (15 NE 18.2038) sowie dem Verfahren auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes (§ 80 Abs. 5 VwGO) gegen die auf der Grundlage des Bebauungsplans erteilte Baugenehmigung zur Errichtung des Wohnhauses auf Grundstück FINr. 593 (15 CS 18.2235) Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**10**

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.

**11**

1. 1. Der Normenkontrollantrag ist zulässig. Die Antragstellerin zu 1 ist schon deshalb antragsbefugt, weil sie Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks ist und sich (u.a.) gegen die Festsetzung („Dorfgebiet“) wendet, die für ihr Grundstück gelten soll. Die Antragstellerin zu 2 ist als Gesellschaft bürgerlichen Rechts fähig, am Verfahren beteiligt zu sein (vgl. z.B. Hoppe in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 61 Rn. 2 und 8). Sie kann als Betreiberin des auf diesem Grundstück ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs ihre Antragsbefugnis – ebenso wie die Antragstellerin zu 1 – jedenfalls (auch) aus den im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigenden Belangen des landwirtschaftlichen Betriebs und dem in diesem Zusammenhang befürchteten Immissionskonflikt mit der aufgrund des Bebauungsplans an den Betrieb heranrückenden Wohnbebauung herleiten. Dem Normenkontrollantrag fehlt es entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin nicht am Rechtsschutzbedürfnis, weil die Antragstellerinnen – auch nach Verwirklichung des Wohnbauvorhabens auf dem benachbarten Grundstück – unverändert durch die Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen sind, unabhängig davon, ob diese ihr eigenes Grundstück oder das benachbarte Grundstück betreffen. Sonstige Zweifel an der Zulässigkeit des Normenkontrollantrags bestehen nicht.

**12**

2. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Der streitgegenständliche Bebauungsplan ist insgesamt unwirksam.

**13**

a) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der die Errichtung eines Einfamilienhauses bezweckt und sich auf einen Teilbereich des Grundstücks FINr. 593 bezieht, ist schon deshalb unwirksam, weil – wie die Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung eingeräumt hat – kein Vorhaben- und Erschließungsplan existiert. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist jedoch Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

**14**

Bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich nach der Konzeption des Gesetzgebers um einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der

Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhabenträger muss mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festlegen, welches Vorhaben er zu verwirklichen bereit und in der Lage ist. Durch die in diesem Plan enthaltene Beschreibung des Vorhabens begrenzt der Vorhabenträger zugleich den Umfang des erforderlichen Abwägungsmaterials. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist nach der Regelungssystematik des § 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 BauGB Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. hierzu z.B. BayVGh, B.v. 31.8.2018 – 15 ZB 17.1003 – Rn. 14 ff. m.w.N.). Zwar kann sich in Ausnahmefällen aus der Planurkunde (im Bebauungsplan) selbst ergeben, dass sie sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten soll (vgl. BayVGh, B.v. 31.8.2018 – 15 ZB 17.1003 – Rn. 17 m.w.N.). Jedoch ist dies – wie zwischen den Beteiligten unstrittig ist – vorliegend nicht der Fall.

## 15

b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auch deshalb unwirksam, weil er mangels planerischer Rechtfertigung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Er setzt für seinen Geltungsbereich (Teilbereich des Grundstücks FINr. 593) nach der Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 BauNVO fest, obwohl in diesem Planbereich nur ein Einzelhaus zulässig ist (vgl. Nr. III. 1. und 2. der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan). Dieses muss nach Maßgabe des zwischen der Antragsgegnerin und dem Vorhabenträger geschlossenen Durchführungsvertrags ein Einfamilienwohnhaus sein (vgl. § 6 Abs. 1 des Durchführungsvertrags). Im Plangebiet ist demnach ausschließlich – wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter Hinweis auf § 12 Abs. 3a BauGB auch ausdrücklich normiert (vgl. Nr. III. 1. der Textlichen Festsetzungen) – ein solches Einfamilienwohnhaus zulässig. Mit dieser planerischen Absicht, lediglich ein Einzelhaus (= Einfamilienwohnhaus) im Planbereich zuzulassen, steht jedoch die Festsetzung des Planbereichs als „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 BauNVO in einem offensichtlichen Widerspruch. Denn ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO, in dem auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO), ist ohne (zumindest einen) land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Planbereich nicht denkbar. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (= dem Teilbereich des Grundstücks FINr. 593) neben dem geplanten Einfamilienwohnhaus kein Raum mehr für ein anderes (namentlich land- oder forstwirtschaftliches) Vorhaben ist, welches die streitgegenständliche Festsetzung des Plangebiets als „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 BauNVO zu rechtfertigen geeignet wäre und eine dahingehende Planungsabsicht (zur Verwirklichung eines land- oder forstwirtschaftlichen Vorhabens in diesem Planbereich) seitens der Antragsgegnerin ohnehin nicht bestand, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seiner streitgegenständlichen Festsetzung insgesamt nicht städtebaulich gerechtfertigt. Auch die von der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung genannte Möglichkeit, im geplanten Einfamilienwohnhaus (zusätzlich) ein Gewerbe auszuüben, ändert hieran nichts, weil diese Planungsabsicht allenfalls eine Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet (§ 6 BauNVO), nicht jedoch als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) rechtfertigen könnte.

## 16

c) Die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt zur Gesamt-unwirksamkeit des streitgegenständlichen Bebauungsplans, weil die Antragsgegnerin nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen den Bebauungsplan ohne den unwirksamen Teil (den vorhabenbezogenen Bebauungsplan) nicht beschlossen hätte.

## 17

d) Auf die Frage, ob der Bebauungsplan, soweit er die weiteren Grundstücke FINr. 594 und einen Teilbereich der FINr. 593/4 als (eigenständiges) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festsetzt, für sich betrachtet mangels einer städtebaulichen Rechtfertigung ebenfalls (insoweit) unwirksam ist und die weitere Frage, welche der weiteren im gerichtlichen Verfahren erhobenen Einwände der Antragstellerinnen noch zur (Teil- oder Gesamt-)Unwirksamkeit des streitgegenständlichen Bebauungsplans führen könnten, kommt es nach alledem für die gerichtliche Entscheidung nicht mehr an.

## 18

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V. mit §§ 708 ff. ZPO.

## 19

4. Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

**20**

5. Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO muss die Antragsgegnerin die Ziffer I. der Entscheidungsformel nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils in derselben Weise veröffentlichen, wie die Rechtsvorschrift bekanntzumachen wäre.