VGH München, Urteil v. 19.11.2021 – 1 N 19.1748

**Titel:**

## Normenkontrollantrag gegen Bebauungsplan

**Normenketten:**

BauGB § 1 Abs. 3, § 34
BauNVO § 16, § 19 Abs. 4
VwGO § 47

**Leitsätze:**

**1. Ein Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan ist zulässig, wenn der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird, wobei eine solche Rechtsverletzung regelmäßig in Betracht kommt, wenn sich der Eigentümer eines im Plangebiet liegenden Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die unmittelbar sein Grundstück betreffen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)**
**2. Besteht ein Bebauungsplan aus einem Textteil und einer oder mehreren Planzeichnungen, müssen diese entweder körperlich untrennbar miteinander verbunden sein oder alle Teile sind grundsätzlich gesondert auszufertigen; die Ausfertigung allein des Textteils oder allein der Planzeichnung genügt in einem solchen Fall nur dann, wenn durch eindeutige Angaben oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit aller Planteile zu der beschlossenen Satzung ausgeschlossen wird. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)**
**3. Die Gemeinde betreibt bereits dann städtebauliche Planung, wenn sie sich im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten eigenen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)**
**4. Eine unzulässige Negativplanung liegt nicht schon dann vor, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht; eine Verhinderungsplanung ist nur dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)**
**5. Die Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Nutzungsmaß bewirkt die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans; die Unwirksamkeit eines Teils eines Bebauungsplans hat nur dann nicht die Gesamtunwirksamkeit zur Folge, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den ungültigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)**
**6. „Bebauung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB ist nicht jede beliebige Anlage. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen; Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Normenkontrollantrag gegen Bebauungsplan, Sondergebiet Berg- und Wintersport, Erforderlichkeitsgrundsatz, Unvollständige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, Überschreitungsregelung, Bebauungsplan, Normenkontrollantrag, Ausfertigungsmangel, städtebauliche Planung, Verhinderungsplanung, Maß der baulichen Nutzung

## Tenor

I. Der Bebauungsplan Nr. 47 „Im Schwarzenfeld / Alpenkorpsstraße“ (SO Berg- und Wintersport) des Marktes Mittenwald vom 9. Juli 2019, mit Rückwirkung zum 25. Juli 2019 erneut am 12. November 2021 bekanntgemacht, ist unwirksam.

II. Der Antragsgegner 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 Antragstellerin wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 47 „Im Schwarzenfeld / Alpenkorps straße“ (SO Berg- und Wintersport) des Marktes Mittenwald (nachfolgend „Bebauungsplan“), den der Antragsgegner am 9. Juli 2019 beschlossen, zunächst am 25. Juli 2019 und mit Rückwirkung zum 25. Juli 2019 erneut am 12. November 2021 bekannt gemacht hat.

2
Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Gemeindegebiets des Antragsgegners. Im Süden und Norden schließen Wohnbebauungen an, im Westen wird das Gebiet durch die Isar und im Osten durch die Bundesstraße 2 begrenzt. Der nördliche Bereich des Plangebiets wird durch die Talstation der Karwendelbahn mit den entsprechenden Nebengebäuden bestimmt, weitere Flächen sind als Parkplatz bzw. Spielplatz vorgesehen. Das Plangebiet ist durch die touristische Nutzung als Ausgangspunkt für Bergsportaktivitäten im Karwendelgebiet sowohl in der Sommer- als auch in der Wintersaison geprägt. Ziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche Ordnung, Strukturierung und Sicherung für touristische Zwecke des Bereichs um die Karwendelbahntalstation. Durch den Bebauungsplan sollen die bestehenden Nutzungen weitestgehend bauplanungsrechtlich gesichert, unerwünschte Nutzungen verhindert und für die Öffentlichkeit und den Tourismus bedeutende Flächen der Bodenspekulation entzogen werden. Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der das Plangebiet als „Sondergebiet Karwendelbahn, Öffentliches Grün, Spielplatzsowie Parkplatzflächen“ ausweist, wurde vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen am 3. August 2017 genehmigt.

3
Der Antragsgegner, der als Aktionär an der Antragstellerin beteiligt ist, nahm den Antrag der Antragstellerin auf Erteilung einer Baugenehmigung u.a. für den Neubau eines Doppelhauses, in dem Ferienwohnungen im Nahbereich der Talstation der von ihr betriebenen Bergbahn errichtet werden sollten, zum Anlass und beschloss am 12. Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre beschlossen, gegen die die Antragstellerin einen Normenkontrollantrag stellte. Diesen Normenkontrollantrag lehnte der Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 19. Dezember 2019 (1 N 17.1236) ab. Die dagegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde der Antragstellerin hat das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 23. April 2020 (4 BN 9.20) zurückgewiesen.

4
Am 2. September 2019 stellte die Antragstellerin beim Verwaltungsgerichtshof einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan zuletzt mit dem Antrag:

5
Der Bebauungsplan Nr. 47 „Im Schwarzenfeld / Alpenkorps straße“ (SO Berg- und Wintersport) des Marktes Mittenwald vom 9. Juli 2019, mit Rückwirkung zum 25. Juli 2019 erneut am 11. November 2021 bekanntgemacht, ist unwirksam.

6
Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 1605 der Gemarkung Mittenwald. Sie trägt vor, dass sie als Eigentümerin eines Grundstücks im Plangebiet antragsbefugt sei. Der Bebauungsplan sei nicht erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB, da die verfolgten städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden könnten. Es handle sich um eine bloße Verhinderungs- bzw. Negativplanung ohne nachvollziehbare positive Ordnungs- und Entwicklungspotentiale. Die der Planung zugrundeliegenden Überlegungen und Steuerungsziele seien ausschließlich darauf angelegt, den aktuellen Status Quo „einzufrieren“ und ihr

Bauvorhaben auszuschließen. Im Plangebiet seien drei unterschiedliche Gebietsfestsetzungen räumlich so eng angeordnet worden, dass diese im Ergebnis enge Baufenster um die Bestandsbebauungen herum ergeben würden. Eine weiterführende städtebauliche Entwicklung und - jedenfalls wirtschaftlich sinnvolle - Erweiterungen über den Bestand seien damit nicht realisierbar. Auch das für die Talstation vorgesehene etwas großzügigere Baufenster sei zu klein, um immobilienwirtschaftlich tragfähige Erweiterungen der Bebauung zu ermöglichen. Eine Neugliederung des Plangebiets werde grundlegend vereitelt, obwohl schon die nur vereinzelt vorhandene Bebauung kein städtebaulich geschlossenes Bild biete. Die mit der Planung zu verhindernde Zersiedelung sei bereits eingetreten und werde durch die engen Baufenster sogar erheblich verfestigt. Eine sachliche Rechtfertigung für die Festsetzung von Baufenstern oder Baulinien sei nicht erkennbar. Die Grundstücke im Bereich des Plangebiets lägen vollständig im Innenbereich. Das Plangebiet sei von Bebauung umgeben, ein Ortszusammenhang liege vor. Auch die weitläufigen Parkplatzflächen im südlichen Bereich des Plangebiets, die unmittelbar an bebaute Grundstücke angrenzen würden, seien seit jeher der Gebirgsbahn zugeordnet und im Grundbuch für diese Nutzung gesichert. Sie könnten daher für die Beurteilung des Bebauungszusammenhangs im Sinn des § 34 BauGB nicht außer Betracht gelassen werden. Aber auch bei Annahme eines Außenbereichs folge daraus nicht eine fehlende Bebaubarkeit der Grundstücke. Bei der Gebirgsbahn und den zugehörigen Infrastrukturmaßnahmen handle es sich um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 BauGB bzw. § 35 Abs. 2 BauGB. Der Antragsgegner habe die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB nicht berücksichtigt. Ihr Vorhaben diene dem Fremdenverkehr und stehe im Einklang mit der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung sei unter Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zustande gekommen. Der Antragsgegner sei von rechtlich unzutreffenden Erwägungen über die bauplanungsrechtliche (Nicht-)Zulässigkeit einer zukünftigen Bebauung der Grundstücke im Plangebiet ausgegangen. Ihre berechtigten Interessen seien nicht hinreichend gewürdigt worden.

7
Der Antragsgegner beantragt,

8
den Antrag abzulehnen.

9
Der Bebauungsplan sei städtebaulich erforderlich im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB. Die Möglichkeit der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets über einen Bebauungsplan sei durch die planerischen Vorschriften der § 34, § 35 BauGB nicht versperrt. Der Planung liege ein hinreichendes Konzept zugrunde. Dass die Zuführung von Teilbereichen des Gemeindegebiets zu einer bestimmten baulichen Nutzung zugleich andere Nutzungen ausschließe, sei nicht zu beanstanden. Die Gemeinde dürfe mit den Mitteln, die ihr insbesondere das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung zur Verfügung stellen würden, grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielten. Eine unzulässige Verhinderungsplanung liege nicht vor. Die Gemeinde könne auf Bauanträge mit der Aufstellung eines Bebauungsplans reagieren. Die mit der Festsetzung eines Sondergebiets bezweckte Sicherung des Bestandes des Seilbahnstandortes und dem damit verbundenen Angebot an Freizeit- und Erholungsaktivitäten stelle ein positives Planungsziel dar. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele seien auf dem Wege planerischer Festsetzungen erreichbar und geeignet, das verfolgte Planungsziel umzusetzen. Dies gelte auch insoweit, als die Festsetzungen insbesondere auch zur Abwehr von städtebaulichen Entwicklungen, die dem städtebaulichen Konzept des Antragsgegners zuwiderlaufen würden, die künftige Nutzung des Plangebiets auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts bauplanungsrechtlich ordnen würden. Der behauptete Verstoß gegen das Abwägungsgebot liege nicht vor. Es sei bereits nicht innerhalb der Jahresfrist nach § 215 Abs. 1 BauGB dargelegt worden, ob und in welcher Weise gegen das Abwägungsgebot verstoßen worden sei. Soweit die Antragstellerin meine, ihr individuelles Interesse an der umfassenden baulichen Ausnutzung des Grundstücks sei über die Belange der Wirtschaft mit besonderem Gewicht im Sinn einer Gewichtungsvorgabe in die Abwägung einzustellen, verkenne sie, dass es sich dabei nicht um „absolute“ Belange handle, die gegenüber anderen Belange der Abwägung Vorrang genießen würden. Überdies habe die Antragstellerin nach § 1 Abs. 3 BauGB keinen Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplans oder eines bestimmten Bebauungsplans. In gleicher Weise könne sie auch nicht unter Berufung auf Art. 14 GG im Rahmen des Normenkontrollverfahrens fordern, von der Überplanung ihres Grundstücks durch einen ihren Interessen an einer Bebauung des Grundstücks entgegenstehenden Bebauungsplan freigehalten zu bleiben.

10
Mit Schreiben vom 29. Juni 2021 und 6. Oktober 2021 vertiefte die Antragstellerin ihren bisherigen Vortrag und führte ergänzend aus, dass für die erforderlichen Erneuerungen erhebliche Gebäudeerweiterungen, z.B. für den Verkaufskiosk, die Büro- und Gaststättennutzungen inklusive Freisitz und Sanitäranlagen, sowie eine Lagerhalle für die Gerätschaften, geschaffen werden müssten. Die betroffenen Grundstücke seien seit über 60 Jahren für den Berg-, Ski- und Wandertourismus genutzt worden. Mit Ausnahme der (erneuten) Errichtung eines Kinderspielplatzes seien keine Veränderungen vorgenommen worden. Der Senat sei in der Entscheidung vom 19. Dezember 2019 (1 N 17.1236) unzutreffend davon ausgegangen, dass die Bauleitplanung lediglich in Bezug auf die geplanten Gebäude für Fremdenverkehr und Übernachtungen negativ wirke, da jede neue Bebauung auf dem Grundstück ausgeschlossen sei. Bei der Planung handle es sich nur um plakative, formelhaft und schlagwortartig verwendete Inhalte. Durch die Überplanung mit einem Kinderspielplatz und die zeitliche Begrenzung der Nutzungszeiten von Parkplätzen würden der Talstation notwendige Parkplätze entzogen und die etablierte touristische Nutzung ihres Grundstücks verhindert. Die Parkplätze im nördlichen Planbereich reichten nicht aus, um den tatsächlichen und bauordnungsrechtlichen Bedarf an Stellplätzen zu decken. In Bezug auf den rechtzeitig gerügten Abwägungsmangel sei innerhalb der Jahresfrist ausreichend vorgetragen worden. Die sich aus dem Bauverbot ergebende Minderung des Boden- und des Verkehrswerts beschränke auch den maßgeblichen Beleihungswert im Geschäftsverkehr mit Kreditinstituten. Die Mängel im Abwägungsvorgang seien offensichtlich und von Einfluss auf das Abwägungsergebnis. Nicht nachvollziehbar sei auch, dass in der Nutzungsschablone SO 1 (Talstation Karwendelbahn) über die bestehende Wohnung für den technischen Betriebsleiter hinaus nicht auch vier bis fünf Wohnungen für Angestellte der Karwendelbahn zulässig sein sollten. Die in der Nutzungsschablone SO 2 (Talstation Karwendelbahn Kabineneinfahrt) vorgesehenen Nebengebäude und Nebenanlagen könnten nicht errichtet werden, da hierfür der erforderliche Raum fehle. Die in der Nutzungsschablone SO 3 ausgewiesene Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnung stehe im Widerspruch zur Satzung, die drei Ferienwohnungen aufweise, und der Nutzungsschablone SO 1. Es handle sich dabei um das ehemalige „Betriebsleitergebäude mit Garagen“, das zu drei Ferienwohnungen ausgebaut worden sei. Die Baugrenzen in der Nutzungsschablone 4 (Vereinsheim) seien erkennbar weiter um die bestehenden Gebäude gezogen worden. Eine Nachtnutzung der Parkplätze sei nicht möglich, da eine Abend-/Nachtnutzung zwischen 22:00 Uhr und 24:00 Uhr verboten sei. Unklar sei auch, ob diese Fläche für Tagnutzer zur Verfügung stehe

11
Mit Schreiben vom 11. November 2021 informierte der Antragsgegner über die erneute Ausfertigung des Bebauungsplans durch den 1. Bürgermeister am 11. November 2021 sowie die erneute Bekanntmachung zum 12. November 2021 mit Rückwirkung zum 25. Juli 2019 und übermittelte die ergänzende Normaufstellungsakte.

12
Der Senat hat am 16. November 2021 eine Ortseinsicht vorgenommen. Auf das Protokoll und die gefertigten Bildaufnahmen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 16. November 2021 wird Bezug genommen. Weiter wird ergänzend auf die Gerichtsakten sowie auf die vorgelegten Normaufstellungsakten verwiesen.

## Entscheidungsgründe

13
Der zulässige Normenkontrollantrag hat Erfolg. Der am 9. Juli 2019 als Satzung beschlossene und erneut am 12. November 2021 mit Rückwirkung zum 25. Juli 2019 bekanntgemachte Bebauungsplan ist unwirksam.

14
1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist die Antragstellerin antragsbefugt. Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Der Antragsteller muss hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird. Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Plangebiet liegenden Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die

unmittelbar sein Grundstück betreffen. Denn bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt es sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Diese muss der Eigentümer nur hinnehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist (vgl. BVerwG, U.v. 16.6.2011 - 4 CN 1.10 - BVerwGE 140, 41; B.v. 20.9.2005 - 4 BN 46.05 - BauR 2006, 352).

15
Damit ist die Antragsbefugnis der Antragstellerin als Eigentümerin eines Grundstücks gegeben, für das der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt.

16
2. Der Antrag ist auch begründet. Zwar ist der Bebauungsplan weder wegen eines Ausfertigungsmangels unwirksam (2.1) noch fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung (2.2). Der Bebauungsplan ist jedoch unwirksam, weil seine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung teilweise nicht der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1, § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechen. Die textliche Festsetzung Nr. I.2.2 zum Maß der baulichen Nutzung, wonach für Garagen und Nebengebäude Überschreitungen bis zu 50 v. H. möglich sind, ist unvollständig, da sie keine Regelung in Bezug auf die Zufahrten enthält. Sie steht daher in einem nicht durch Auslegung ausräumbaren Widerspruch zu § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (2.3). Dies führt zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans (2.4).

17
2.1 Der Bebauungsplan ist nicht aufgrund eines von Amts wegen zu prüfenden, gegen Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO verstoßenden Ausfertigungsmangels unwirksam. Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) und als solche nach Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO auszufertigen. Durch die Ausfertigung wird die Satzung als Originalurkunde hergestellt, die den Willen des Normgebers nach außen wahrnehmbar macht. Zudem wird bestätigt und sichergestellt, dass der Inhalt des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmt. In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist anerkannt, dass für den hier vorliegenden Fall, dass eine Satzung aus einem Textteil und einer oder mehreren Planzeichnungen besteht, diese entweder körperlich untrennbar miteinander verbunden sein müssen oder grundsätzlich alle Teile gesondert auszufertigen sind. Die Ausfertigung allein des Textteils oder allein der Planzeichnung genügt in einem solchen Fall nur dann, wenn durch eindeutige Angaben oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit aller Planteile zu der beschlossenen Satzung ausgeschlossen wird (vgl. BayVGH, U.v. 10.10.2019 - 2 N 17.1002 - juris Rn. 26; U.v. 10.10.2018 - 2 N 16.1285 - juris Rn. 20; U.v. 28.4.2017 - 15 N 15.967 - juris Rn. 34). Ansonsten würde die Funktion des Ausfertigungsvermerks, nämlich sicherzustellen, dass alle Einzelteile des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans mit dem Willen des beschließenden Gremiums im Zeitpunkt der Beschlussfassung übereinstimmen, verfehlt. Zudem ist nicht gewährleistet, dass sich die Betroffenen verlässlich Kenntnis vom Inhalt der als Satzung beschlossenen Rechtsnorm verschaffen können. Denn bei Bebauungsplänen ist die beim Normerlass übliche Verkündung bzw. Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB eingeschränkt, weil es insoweit ausreicht, den Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen und es im Übrigen genügt, den Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zu jedermanns Einsicht bereit zu halten, auf Verlangen über den Inhalt Auskunft zu geben und in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB). Da nur die Einsicht in die ausgefertigte Originalurkunde die rechtsstaatlich gebotene Publizität gewährleistet, sind an die Anforderungen an die Ausfertigung jedenfalls bei Bebauungsplänen eher strenge Maßstäbe anzulegen (vgl. BayVGH, U.v. 28.4.2017 - 15 N 15.967 - juris Rn. 39).

18
Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan entspricht diesen Anforderungen. Er wurde am 11. November 2021 zur Heilung eines Verfahrensmangels durch den 1. Bürgermeister erneut ausgefertigt. Dabei wurden sämtliche Bestandteile des Bebauungsplans mit Ösen verklammert und damit eine hinreichende körperliche Verbindung geschaffen, da eine Entnahme oder das Auswechseln von Einzelblättern ohne Substanzzerstörung nicht mehr möglich wäre. Der Antragsgegner hat damit den Anforderungen von Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO genügt.

19

2.2 Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

20
Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Die Frage der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit planerischer Festsetzungen unterliegt der Abwägungskontrolle und darf nicht zum Maßstab der städtebaulichen Rechtfertigung gemacht werden. Die Gemeinde betreibt bereits dann städtebauliche Planung, wenn sie sich im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten eigenen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt (vgl. BVerwG, B.v. 25.7.2017 - 4 BN 2.17 - juris Rn. 3; U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16; U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537; U.v. 27.3.2013 - 4 C 13.11 - BVerwGE 146, 137; U.v. 26.3.2009 - 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310).

21
Nach diesen Maßgaben liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht vor. Städtebauliches Ziel des Antragsgegners ist es, die bestehenden Nutzungen im Bereich um die Karwendelbahn in ihrem Bestand bauplanungsrechtlich zu sichern, für den Bestand Erweiterungsmöglichkeiten in angemessenem Maße zu schaffen und der Antragstellerin die Möglichkeit einzuräumen, den bisher von ihr selbst betriebenen Spielplatz für ihre Kunden beizubehalten. Damit sollen unerwünschte Nutzungen und die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (s. Nr. 3 der Begründung des Bebauungsplans). Mit der Planung, die Art und maximales Maß der Nutzung festsetzt, soll die Entwicklung des Gebiets geregelt, gleichzeitig begrenzt und zu einem Abschluss gebracht werden. Soweit die Antragstellerin rügt, dass der Schutz vor Zersiedelung der Landschaft angesichts der vereinzelt nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bauten ins Leere gehe, da insoweit bereits eine Zersiedelung eingetreten sei, ist dem entgegenzuhalten, dass der Antragsgegner unter Berücksichtigung der planerischen Ausgangslage zum Ausdruck gebracht hat, dass innerhalb des Planbereichs auch künftig keine Bebauung von Gewicht vorhanden sein soll. Dieses Ziel orientiert sich an den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans.

22
Auch liegt keine reine Negativ- oder Verhinderungsplanung vor. Eine unzulässige Negativplanung liegt nicht schon dann vor, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht. Eine Verhinderungsplanung ist nur dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern (vgl. BVerwG, B.v. 18.1.2012 - 4 BN 25.11 - juris Rn. 4; B.v. 27.1.1999 - 4 B 129.98 - BayVBl 1999, 410). Konkrete Umstände, die eine unzulässige Verhinderungsplanung belegen, liegen nicht vor. Die mit der Festsetzung eines Sondergebiets bezweckte Sicherung des Bestandes des Seilbahnstandorts und dem damit verbundenen Angebot an Freizeit- und Erholungsaktivitäten stellt ein positives Planungsziel dar, das nicht nur vorgeschoben ist, um die Entwicklung der bestehenden Nutzung bzw. des Vorhabens der Antragstellerin zu verhindern. Die Bauleitplanung wirkt nur insoweit negativ, als sie in dem Plangebiet keine (weiteren) Gebäude, beispielsweise für Fremdenverkehr/Übernachtung, zulässt. Das Planungsziel des Antragsgegners widerspricht damit zwar dem Interesse der Antragstellerin. Es handelt sich dabei aber um eine regelmäßige Folge der Festsetzung einer bestimmten Nutzung, die andere Nutzungen ausschließt. Eine unzulässige Verhinderungsplanung kann auch nicht deshalb angenommen werden, weil der Antragsgegner als Auslöser für die Planung die Absicht der Antragstellerin, Ferienwohnungen bauen zu wollen, zugrunde gelegt hat. Denn die Gemeinden können solche Vorgänge zum Anlass nehmen, um ihre

städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen in Bebauungsplänen festzuschreiben (vgl. BVerwG, U.v. 19.2.2004 - 4 CN 16.03 - BVerwGE 120, 138). Die Gemeinde darf immer dann planen, wenn es - wie hier - dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt. Es ist zulässig, dass eine Gemeinde mit der Bauleitplanung auch städtebauliche Ziele verfolgt, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.2012 - 4 BN 9.12 - BauR 2012, 1067).

23
Die Bauleitplanung beruht entgegen der Auffassung der Antragstellerin auch nicht auf sachfremden Erwägungen. Die Planungsziele sind im Wege planerischer Festsetzung erreichbar. Die Antragstellerin beanstandet in diesem Zusammenhang, dass die Maßnahmen, die ausweislich der Begründung des Aufstellungsbeschlusses allein der Aufrechterhaltung des Bahnbestands dienen und wieder für geordnete Verhältnisse bei der Karwendelbahn sorgen sollen, kein städtebauliches Ziel darstellen würden. Da der Antragsgegner ausweislich der Begründung des Bebauungsplans wirtschaftliche bzw. unternehmensbezogene Belange zum tragenden Element der Planung gemacht habe, hätte er die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) berücksichtigen müssen. Für die planungsrechtlich erheblichen Wirtschaftsbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB habe es jedoch an der erforderlichen städtebaulichen Stoßrichtung und Relevanz gefehlt, vielmehr bestünde sogar das Risiko von Schwierigkeiten für die Antragstellerin bei der Beschaffung betriebsbezogener Finanzierungen. Dem ist entgegenzuhalten, dass etwaige Auswirkungen der Planung auf die Belange der Wirtschaft als abwägungsbeachtliche Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen sind (vgl. Söfker/Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2021, § 1 Rn. 157).

24
2.3 Der Bebauungsplan ist jedoch unwirksam, weil seine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung teilweise nicht der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1, § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechen.

25
Der Bebauungsplan begrenzt das zulässige Nutzungsmaß durch Festsetzung der zulässigen Größe der Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2, § 19 BauNVO), durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO) und durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster nach § 23 BauNVO bestimmt. Ergänzend zu den unter Nr. I.2.1 der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen ist im Textteil unter Nr. I.2.2 bestimmt, dass für Garagen und Nebengebäude Überschreitungen bis zu 50 v. H. möglich sind (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Die letztere Regelung steht in einem nicht durch Auslegung ausräumbaren Widerspruch zu § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Nach dieser (zwingenden) Vorschrift, die der Gemeinde das mit einer Baurechtsausweisung verbundene Maß der Versiegelung des Bodens vor Augen führen soll, sind bei der Ermittlung der Grundflächen u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Nr. 1) mitzurechnen. Trifft die Gemeinde eine Festsetzung mit der Aussage, welche Anlagen mitzurechnen sind, dann muss die Festsetzung den Vorgaben der Baunutzungsverordnung entsprechen (stRspr des Senats vgl. BayVGH, U.v. 22.9.2015 - 1 B 14.1652 - NVwZ-RR 2016, 135; U.v. 10.8.2006 - 1 N 04.1371 u.a. - NVwZ-RR 2007, 447; U.v. 13.4.2006 - 1 N 04.3519 - NVwZ-RR 2007, 79). Etwas Anderes gilt nur für Festsetzungen im Bebauungsplan, die sich nicht auf die Baugebiete beziehen, sondern auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zum Gegenstand haben (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2021, § 19 Rn. 19a).

26
Die Regelung in der textlichen Festsetzung Nr. I.2.2 ist unvollständig, da sie zwar die Garagen und Nebengebäude, nicht aber die Zufahrten aufführt. Zwar ermöglicht die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen eine Modifizierung, die in Bebauungsplänen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO einen weiteren Spielraum ermöglichen. Für die Anwendung der zulässigen Überschreitung nach Satz 2 oder 3 der Vorschrift ist jedoch die Ermittlung der in Satz 1 bezeichneten Anlagen und die Zuordnung zu ihnen erforderlich. Sofern beabsichtigt ist, dass eine Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten ausgeschlossen sein soll, muss die Gemeinde auch das festlegen. Eine Auslegung der Festsetzung Nr. I.2.2 dahingehend, dass eine Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten zu Garagen ausgeschlossen wird und damit die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO gilt mit der Folge, dass die Flächen der Zufahrten mitzurechnen sind, kommt vorliegend nicht in

Betracht. Anhaltspunkte hierfür ergeben sich weder aus der Begründung des Bebauungsplans noch konnten vom Planfertiger in der mündlichen Verhandlung städtebauliche Gründe für eine Herausnahme aus der Überschreitungsmöglichkeit genannt werden. Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass Zufahrten zu Garagen nach dem Bebauungsplan von vornherein ausgeschlossen sind, weil die festgesetzten Sondergebiete unmittelbar an die festgesetzten privaten Verkehrsflächen angrenzen und es daher einer gesonderten Zufahrt nicht bedarf. Dies trifft bereits für die bestehenden drei Garagen innerhalb des Sondergebiets 1 (Talstation) ersichtlich nicht zu. Aber auch für die anderen Sondergebiete sind im Bestand und bei künftigen Neuerrichtungen Garagen mit längeren Zufahrten (s. beispielsweise Sondergebiet 4, Vereinsheim) innerhalb oder außerhalb der Baugrenze (textliche Festsetzung Nr. I.5) zulässig, da es an der Ausweisung von Bauräumen für die Garagen im Bebauungsplan fehlt. Die Unvollständigkeit der textlichen Festsetzung Nr. I.2.2 hat die Unwirksamkeit der Grundflächenfestsetzung zur Folge und damit die Unwirksamkeit aller Festsetzungen zum Nutzungsmaß. Denn nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist eine wirksame Begrenzung der zulässigen Grundfläche zwingender Mindestbestandteil von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

27
2.4 Die Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Nutzungsmaß bewirkt die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit eines Teils eines Bebauungsplans hat nur dann nicht die Gesamtunwirksamkeit zur Folge, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den ungültigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.2007 - 4 BN 44.07 - juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 5.2.2016 - 1 N 11.766 - juris Rn. 16). Eine Teilunwirksamkeit scheidet im vorliegenden Fall jedenfalls deshalb aus, da der Antragsgegner einen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zum Maß der Nutzung angesichts seines Planungswillens nicht beschlossen hätte. Ausweislich der Begründung diente dieser dazu, durch die Maßfestsetzungen den Bestand zu sichern, das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu beschränken und die Einbindung der geplanten Baukörper in die vorhandenen Baustrukturen sowie in die landschaftliche und topographische Situation zu sichern (s. Nr. 4.2 der Begründung des Bebauungsplans). Diese Zielsetzung wäre ohne die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche nicht zu erreichen gewesen, da diese dazu dient, ein absolutes Maß festzusetzen, das nicht nur von der Größe des Baufensters abhängig ist. Es ist daher nicht anzunehmen, dass der Antragsgegner den Bebauungsplan ohne diese Regelungen erlassen hätte. Denn ohne die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hätte er das verfolgte städtebauliche Ziel nicht erreichen können.

28
2.5 Die weiteren, von der Antragstellerin problematisierten Aspekte der Planung sind daher nicht mehr entscheidungserheblich. Gleichwohl weist der Senat im Hinblick auf ein ergänzendes Bebauungsplanverfahren auf die folgenden Gesichtspunkte hin:

29
2.5.1 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 - 4 B 71.17 - ZfBR 2018, 601). Nach den beim Ortstermin getroffenen Feststellungen liegt der von der Antragstellerin gerügte Ermittlungs- und Bewertungsfehler nicht vor.

30
Der Antragsgegner hat das Baurecht auf den einzelnen Grundstücken zutreffend ermittelt. Insbesondere ist er zu Recht davon ausgegangen, dass der Bereich des festgesetzten Sondergebiets nicht als Fläche im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB zu werten ist.

31
Die Kriterien für die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB zum Außenbereich (§ 35 BauGB) sind obergerichtlich geklärt. Danach ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Der

Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper. Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall aber ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt ein oder mehrere unbebaute Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Maßgeblich ist dabei, ob diese besonderen topografischen oder geografischen Umstände den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang vermitteln. Ebenso wie ein Bebauungszusammenhang nicht unmittelbar mit dem letzten Baukörper zu enden braucht, verbietet sich umgekehrt die Annahme, dass notwendigerweise das letzte Grundstück in seinem gesamten Umfang vom Zusammenhang erfasst wird. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein (vgl. BVerwG, B.v. 8.12.2015 - 4 B 28.15 - ZfBR 2016, 67 m.w.N.). Maßgeblich ist grundsätzlich die tatsächlich vorhandene Bebauung. „Bebauung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB ist indes nicht jede beliebige Anlage. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerwG, B.v. 5.4.2017 - 4 B 46.16 - ZfBR 2017, 471; U.v. 30.6.2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 275).

32
Gemessen an diesen Maßgaben geht der Senat vorliegend nach den örtlichen Gegebenheiten, von denen er sich beim Augenschein einen umfassenden Eindruck verschafft hat, davon aus, dass das Betriebsgebäude der Talstation als ganzjährige Betriebsstätte mit dem dafür erforderlichen Personal aufgrund seiner Größe und Gestalt sowie des darin vorhandenen Büroraums und des Kioskes mit Bestuhlung ein den städtebaulichen Charakter der Umgebung mitbestimmende Baulichkeit darstellt (vgl. BVerwG, B.v. 27.3.2018 - 4 B 4.18 - juris Rn. 8; B.v. 11.7.2002 - 4 B 30.02 - ZfBR 2002, 808). Gleiches gilt auch für das westlich der Talstation liegende Wohngebäude, in dem sich Ferienwohnungen befinden. Ausgehend davon ist jedoch ein Bebauungszusammenhang mit der südlich gelegenen Wohnbebauung angesichts der deutlichen Entfernung sowie der topographischen Verhältnisse nicht gegeben. Das Gelände fällt südlich der Parkplatzfläche an der Talstation schluchtartig ab, die deutlich tieferliegenden Parkplätze auf den Grundstücken FlNr. 2836/4 und 2836/10 sowie die im Anschluss daran befindliche Wohnbebauung sind aufgrund des hohen Baumbewuchses von der Parkplatzfläche aus nur zu erahnen. Auch von dem kleinen Wohngebäude, auf dem Grundstück FlNr. 1601 aus wird die Entfernung der nach einer großen Freifläche weit entfernt und deutlich tiefer liegenden Wohngebäude deutlich. In umgekehrter Richtung kann das Wohngebäude mit den Ferienwohnungen von der unteren Parkplatzfläche ebenfalls nur schemenhaft erkannt werden. In Richtung Norden ist der Abstand zu der vorhandenen Wohnbebauung zwar geringer. Allerdings fällt an der Nordseite des Plangebiets das Gelände von Osten nach Westen deutlich ab. Sichtbar ist eine Böschung, die bis zu 4 m hoch ist. Auch vom unteren Ende des an der Nordseite gelegenen Parkplatzes aus fällt das Gelände nach Süden zum Gebäude der Talstation und zum Wohnhaus mit den Ferienwohnungen deutlich ab. In der Zusammenschau der topographischen Gegebenheiten sowie des bestehenden Abstands zwischen dem Gebäude der Talstation sowie dem Wohngebäude mit den Ferienwohnungen und dem westlichen Wohngebäude auf dem benachbarten Grundstück kann nach dem Eindruck des Senats vor Ort auch nach Norden hin kein Bebauungszusammenhang mehr bejaht werden. Der gerichtliche Augenschein hat zudem ergeben, dass die vorhandenen Parkplatzflächen im Bereich der Talstation sowie auf den weiter unten liegenden Flächen unabhängig davon, ob sie selbst aufgrund der vorstehend geschilderten topographischen Besonderheiten dem Gebäude der Talstation bzw. dem Wohngebäude zugeordnet werden können, optisch als unbebauter Bereich wirken und damit der Regelfall vorliegt, wonach Parkplätze nicht geeignet sind, an der Entstehung eines Bebauungszusammenhangs mitzuwirken (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 - 4 C 10.11 - BauR 2012, 1626; B.v. 10.7.2000 - 4 B 39.00 - BauR 2000, 1851; BayVGH, B.v. 27.9.2021 - 1 ZB 19.1905 - juris Rn. 9; B.v. 17.9.2021 - 1 ZB 20.16 - juris Rn. 7; U.v. 17.5.2019, 1 B 17.2077 - juris Rn. 17).

33
2.5.2 Auch die gerügten Widersprüche zwischen dem Plan und dem Satzungstext liegen nicht vor. Die Nutzungsschablonen für die Sondergebiete enthalten Überschriften zu den Nutzungsarten der

Sondergebiete, die in den textlichen Festsetzungen im Einzelnen mit den zulässigen Nutzungen beschrieben werden. Eine etwaige Bezeichnung, die sich an der ursprünglichen Nutzung orientiert, kann der Antragsgegner im ergänzenden Verfahren bereinigen.

34
Schließlich ist bereits nicht erkennbar, dass die Festsetzungen zur Parkplatznutzung widersprüchlich sind. Die Festsetzung durch Planzeichen A.3 „private Parkplatzfläche mögl. Nachtnutzung“ sieht eine durchgehende Nutzung von 0:00 Uhr bis 24:00 Uhr vor.

35
Der Antragsgegner trägt gemäß § 154 Abs. 1 VwGO als unterlegene Partei die Kosten des Verfahrens. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V. mit §§ 708 ff. ZPO.

36
Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

37
Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO hat der Antragsgegner die Entscheidung in Nummer I der Urteilsformel nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils in derselben Weise zu veröffentlichen wie den angegriffenen Bebauungsplan (§ 10 Abs. 3 BauGB).