

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich

VO-42-BO-2020-486--3

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin

1. Auswertung der Entscheidung des
Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-
Vorpommern
zur Unwirksamkeit der 4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort
Neuendorf“
- 3 K 187/22 OVG

2. Entscheidung über die Heilung und
rückwirkende Wiederinkraftsetzung der Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
„Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde
Wulkenzin

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 30.01.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Auf die Normenkontrolle eines Grundstückseigentümers hin hat das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ mit Urteil vom 18. Dezember 2024 für unwirksam erklärt (Az. 3 K 187/22 OVG).

Die Entscheidungsformel lautet wie folgt:

“Die Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wird für unwirksam erklärt.
Die Kosten des Rechtsstreits werden der Antragsgegnerin auferlegt.
Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe der Vollstreckungsschuld vorläufig vollstreckbar.
Die Revision wird nicht zugelassen.”

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hatte mit Beschluss vom 15.06.2021 den Satzungsbeschluss zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin gefasst und diesen in einem Sonderdruck des amtlichen Bekanntmachungsblatts des Amtes Neverin am 2. Juli 2021 bekannt gemacht. Zur Heilung von Formfehlern bei dieser ursprünglichen Bekanntmachung kann der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erneut bekannt gemacht werden und gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 03.07.2021 in Kraft gesetzt werden. **Denn das Obergerverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern hat den Bebauungsplan in seinem Normenkontrollurteil vom 18. Dezember 2024 materiell-rechtlich unbeanstandet gelassen (Az.: 3 K 187/22 OVG).**

Die Gemeindevertretung steht nun vor der Entscheidung, ob sie weiterhin ihre ursprünglichen städtebaulichen Ziele verfolgt und den Gebietscharakter einer Einfamilienhaussiedlung durch eine erneute Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin, bewahren möchte oder ob zwischenzeitlich veränderte städtebauliche Entwicklungen eine andere städtebauliche Zielsetzung erforderlich machen. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Um eine fundierte Entscheidung zu treffen, erfolgte zunächst eine eingehende Prüfung des Urteils und seiner Auswirkungen durch die Amtsverwaltung. Im Anschluss daran wurden Mitglieder der Gemeindevertretung über die Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplans und zu alternativen städtebaulichen Maßnahmen, und deren städtebaulichen Auswirkungen, am 30.01.2025 beraten.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin nimmt das Urteil des Obergerverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2024 zur Kenntnis und beschließt nach erfolgter Auswertung, ob die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin durch eine erneute Bekanntmachung geheilt und rückwirkend zum 03.07.2021 wieder in Kraft gesetzt wird. Die Gemeindevertretung wägt dabei ab, ob die städtebaulichen Ziele der Gemeinde weiterhin die Bewahrung des Gebietscharakters, wie in der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin vorgesehen, beinhalten oder ob eine Anpassung an veränderte städtebauliche Zielsetzungen angezeigt ist.

Auf dieser Grundlage entscheidet die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin abschließend über die Wiederinkraftsetzung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin.



Zur Heilung von Formfehlern bei der ursprünglichen Bekanntmachung wird der Satzungsbeschluss zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erneut bekannt gemacht und gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 03.07.2021 in Kraft gesetzt. Inhaltlich gibt es keine Änderungen.

Oder



Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Wulkenzin haben sich geändert. Der Formfehler wird nicht geheilt. Der Satzungsbeschluss zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin wird nicht erneut bekannt gemacht und nicht gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 03.07.2021 in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
X	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Urteil vom 18.12.2024_ 3 K 18722 OVG_anonymisiert (öffentlich)
---	--

**OBERVERWALTUNGSGERICHT
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

Aktenzeichen:
3 K 187/22 OVG



IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

In dem Verwaltungsstreitverfahren

[REDACTED]

- Antragsteller -

Proz.-Bev.:

Rechtsanwälte [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED]

gegen

Gemeinde Wulkenzin, vertreten durch den Bürgermeister,
endvertreten durch das Amt Neverin,
Dorfstraße 36, 17039 Neverin

- Antragsgegnerin -

Proz.-Bev.:

LOH Rechtsanwälte,
Leipziger Platz 7, 10117 Berlin

wegen

Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebauförderungsrecht
hier: Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenstandort Neuendorf"

hat der 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern aufgrund der mündlichen Verhandlung vom

18. Dezember 2024

durch den Vizepräsidenten des Oberverwaltungsgerichts [REDACTED],
die Richterin am Oberverwaltungsgericht [REDACTED] und
den Richter am Oberverwaltungsgericht [REDACTED]
sowie die ehrenamtliche Richterin [REDACTED]
und die ehrenamtliche Richterin [REDACTED]

für Recht erkannt:

Die Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wird für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Antragsgegnerin auferlegt.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe der Vollstreckungsschuld vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Antragsteller wendet sich gegen die am 3. Juli 2021 in Kraft getretene Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der dem Amt Neverin angehörigen Antragsgegnerin. Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Einfamilienhausgebiet, im wesentlichen bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern. In dem Bereich auf der Südseite der Ahornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser.

Der Antragsteller ist Eigentümer des im Plangebiet gelegenen unbebauten Grundstücks

[REDACTED]. Vor dem Erlass der angegriffenen Satzung befand sich das Grundstück im Geltungsbereich der 2. Änderungssatzung des genannten Bebauungsplans. Diese weist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 aus. Der Plan sieht eine Bebauung in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß vor. Die

im Oktober 2022 und damit nach der 4. Änderung in Kraft getretene 3. Änderung betrifft das antragstellerische Grundstück nicht.

Am 3. März 2020 beantragte der Antragsteller die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten auf dem genannten Grundstück. Mit Schreiben vom 5. März 2020 beantragte die Antragsgegnerin bei der unteren Bauaufsichtsbehörde die Zurückstellung des Baugesuchs für 12 Monate nach § 15 BauGB. Zur Begründung führte sie aus, dass im Plangebiet ein großer Mangel an Stellflächen bestehe. Des Weiteren solle der bestehende Plan im Hinblick auf die Sicherung eines einheitlichen Dorfbildes geändert werden. Diese Ziele würden durch den vom Antragsteller gestellten Bauantrag unmöglich gemacht werden. Nach ergänzender Begründung durch die Antragsgegnerin verfügte die untere Bauaufsichtsbehörde mit Bescheid vom 24. Juli 2020, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt werde.

Bereits am 23. Februar 2020 hatte die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin im Rahmen einer nicht öffentlichen (Dringlichkeits-)Sitzung den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 im vereinfachten Verfahren gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses erfolgte am 29. Februar 2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Neverin. Am 3. März 2020 fasste die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin nunmehr in öffentlicher Sitzung einen inhaltsgleichen Planaufstellungsbeschluss. Mit Beschluss vom 16. Februar 2021 billigte die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin den Entwurf der 4. Änderung nebst Begründung und fasste den Offenlegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung fand vom 8. März 2021 bis 9. April 2021 in den Räumen der Amtsverwaltung statt. Die Auslegungsbekanntmachung war im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Neverin vom 27. Februar 2021 erfolgt.

Der Planentwurf sah u. a. eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude vor und normierte nachzuweisende Stellplätze. Mit Schriftsätzen vom 6. und 9. April 2021 machte der Antragsteller Einwände gegen die Planung geltend.

Am 20. April 2021 fasste die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin den Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Hinweise und Anregungen. Dabei wurden der geänderte Entwurf sowie das Abwägungsergebnis gebilligt. Die Änderung betrifft

örtliche Bauvorschriften bezüglich der Anlage von Vorgärten (Verbot von Steingärten und Steinschotterflächen). Die Einwände des Antragstellers führten nicht zu einer Planänderung. Zugleich fasste die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin den Offenlegungsbeschluss zu dem geänderten Entwurf. Die öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs mit Begründung erfolgte vom 3. Mai 2021 bis 4. Juni 2021 in den Räumen der Amtsverwaltung. Die Auslegungsbekanntmachung war im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Neverin vom 24. April 2021 erfolgt.

Mit Schriftsatz vom 26. Mai 2021 wiederholte und vertiefte der Antragsteller seine Einwände. Am 15. Juni 2021 fasste die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin den Abwägungsbeschluss und beschloss die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2. Zugleich billigte sie dessen Begründung. Die Einwände des Antragstellers führten abermals nicht zu einer Planänderung.

Der Plan beinhaltet keine zeichnerischen Festsetzungen. In Abschn. I. (Planungsrechtliche Festsetzungen) der textlichen Festsetzungen heißt es:

1a. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohnungen zulässig. Abweichend davon sind auf der Südseite der Ahornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße Mehrfamilienhäuser zulässig.

In Abschn. II. (Örtliche Bauvorschriften) der textlichen Festsetzungen heißt es weiter:

5.1 Pro Eigenheimgrundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Festsetzung des Satzes 1 ist identisch mit der entsprechenden Festsetzung in Nr. 5.1 der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die Ausfertigung des Plans erfolgte am 16. Mai 2021. Seine öffentliche Bekanntmachung erfolgte in dem Sonderdruck des amtlichen Bekanntmachungsblatts des Amtes Neverin vom 2. Juli 2021.

Am 16. März 2022 hat der Antragsteller den mit einer Begründung versehenen Normenkontrollantrag gestellt, der der Antragsgegnerin am 29. März 2022 zugestellt worden ist.

Der Antragsteller ist der Auffassung, der Antrag sei zulässig und auch begründet. In formeller Hinsicht genüge der Sonderdruck „Neverin-Info“ nicht den Anforderungen der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung. Als Herausgeber werde der Verlag benannt und nicht der Träger der öffentlichen Verwaltung. Der Sonderdruck enthalte keine Angaben zur Erscheinungsweise. Zudem schließe das Ortsrecht der Antragsgegnerin, wonach Bekanntmachungen nur in einen regelmäßig erscheinenden Druckwerk zu erfolgen hätten, die Bekanntmachung in einem Sonderdruck aus.

In materieller Hinsicht sei zunächst das Planerfordernis nicht gegeben. Die Planung stelle sich als reine Verhinderungsplanung dar. Das antragstellerische Grundstück sei das einzig unbebaute Grundstück im Plangebiet. Die Auffassung der Antragsgegnerin, die Festsetzungen beträfen das gesamte Plangebiet, sei nur formal richtig. Ihre Auffassung, mit der Festlegung einer Wohnungsobergrenze könne einem Umstrukturierungsprozess entgegengewirkt werden, verfange nicht. Es sei nichts dafür ersichtlich, dass ein solcher Prozess in absehbarer Zeit beginnen könne. Auch das von der Antragsgegnerin formulierte Planungsziel, die „aufgetretenen Probleme mit der Dichte der Bebauung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, mit den Stellplätzen, Nutzungen der Grünflächen sowie der Vorgartengestaltung soweit wie möglich planungsrechtlich zu lösen“, lasse sich wegen des Bestandsschutzes für die bis zur Planänderung vorgenommenen Nutzungen nicht verwirklichen. Zudem sei nicht erkennbar, welche Probleme mit der Dichte der Bebauung verbunden seien. Soweit die Antragsgegnerin darauf verweise, dass es im Baugebiet zu Überschreitungen der Grundflächenzahl gekommen sei, könne dem mit den Instrumenten des Planungsrechts nicht entgegengewirkt werden. Auch die Erweiterung der Stellplatzpflicht treffe nur den Antragsteller. Es sei nicht erkennbar, dass ein höherer Stellplatzbedarf entstanden sei.

Zudem sei das gemeindliche Planungsziel inkonsistent. Einerseits wolle die Antragsgegnerin eine kleinteilige Bebauungsstruktur erhalten, andererseits lasse sie in einem Bereich südlich der Ahornstraße eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu. Das von der Antragsgegnerin insoweit ins Feld geführte Argument, in dem genannten Bereich lasse die Grundstücksgröße eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu, sei unzutreffend. Die Frage, ob sich ein Bauvorhaben im Hinblick auf die Grundstücksgröße verwirklichen lasse, sei eine Frage des Einzelfalls und im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung zu beantworten. Auch das Planungsziel, mit den Festsetzungen den Einfamilienhausstandort zu erhalten, sei abwägungsfehlerhaft. Zum einen sei das Wohnen

in Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Wohnen in Einfamilienhäusern nicht als negativ zu beurteilen. Zum anderen sei die im Plangebiet einzig verbleibende Möglichkeit, ein Mehrfamilienhaus zu errichten, nicht geeignet, den Gebietscharakter zu beeinträchtigen. Ungeachtet dessen stelle ein „Einfamilienhausgebiet“ kein nach der Baunutzungsverordnung definiertes Baugebiet dar, welches auf die bauliche Nutzung abziele. Daher könne dieser Gebietscharakter nicht Gegenstand eines gemeindlichen Planungsziels ein. Auch der Zahl der Bewohner einzelner Wohngebäude fehle eine bauplanungsrechtliche Relevanz.

Der Antragsteller beantragt,

die Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Sie ist der Auffassung, der streitgegenständliche Bebauungsplan sei wirksam. Fehler im Planaufstellungsverfahren seien nicht aufgetreten. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sei nicht zu beanstanden. Insbesondere genüge das Impressum des amtlichen Bekanntmachungsblatts („Neverin-Info“) den Anforderungen. Es sei unschädlich, dass die Erscheinungsweise im „Neverin-Info“ nicht angegeben werde, denn die entsprechenden Angaben seien in § 8 Abs. 2 der Hauptsatzung der Antragsgegnerin normiert.

Auch in materiell-rechtlicher Hinsicht sei der Bebauungsplan nicht zu beanstanden. Von einer unzulässigen Verhinderungsplanung könne nicht ausgegangen werden. Ein solcher Fall sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht bereits dann gegeben, wenn der Hauptzweck der Festsetzungen in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen bestehe. Eine Gemeinde dürfe mit der Bauleitplanung grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielten. Die angegriffenen Festsetzungen beträfen fast alle Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung.

Dass sie in den allermeisten Fällen nicht sofort umgesetzt würden, weil die Grundstücke bereits bebaut seien, sei unschädlich. Die Bauleitplanung sei grundsätzlich eine Angebotsplanung. Durch Bebauungspläne würden die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte geschaffen. Auch in der Erweiterung der Stellplatzpflicht liege keine unzulässige Verhinderungsplanung.

Auch die Abwägung sei frei von Fehlern. Die Zwei-Wohnungs-Klausel sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geeignet, den Gebietscharakter im Sinne einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Beteiligten wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen. Dem Senat haben bei der Entscheidung die bei der Antragsgegnerin entstandenen Verwaltungsvorgänge vorgelegen.

Entscheidungsgründe

I.

Der zulässige Normenkontrollantrag ist begründet.

1. Der Bebauungsplan ist formell rechtswidrig. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) des als Satzung erlassenen Bebauungsplans ist nicht ordnungsgemäß erfolgt, weil das amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Neverin nicht den kommunalrechtlichen Anforderungen genügt. Das Baugesetzbuch bestimmt nicht, welche Art der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich ist, sondern überlässt die Regelung dem Landes- oder Ortsrecht (BVerwG, Urteil vom 14. Dezember 2022 – 4 CN 1.22 –, juris Rn. 13 m. w. N.). § 8 Abs. 2 Satz 1 der Hauptsatzung der Antragsgegnerin bestimmt, dass Satzungen sowie öffentliche Bekanntmachungen auf Grund von Vorschriften des Baugesetzbuchs durch Abdruck in der Heimat- und Bürgerzeitung „Neverin-Info“ erfolgen. Die Antragsgegnerin hat damit die Bekanntmachung in einem öffentlichen Amtsblatt bestimmt. Für eine ordnungsgemäße Bekanntmachung sind somit die Vorgaben für amtliche Bekanntmachungsblätter in § 5 Abs. 1 KV-DVO zu beachten.

Das amtliche Bekanntmachungsblatt muss u. a. die Bezugsmöglichkeiten (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 KV-DVO) und die Erscheinungsweise (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 KV-DVO) angeben. Zu den Bezugsmöglichkeiten gehören mindestens die beiden nach § 5 Abs. 1 Nr. 5 KV-DVO zwingend vorzusehenden Bezugsarten des Einzelbezugs und des Bezugs im Abonnement (OVG Greifswald, Urteil vom 28. Februar 2023 – 3 K 489/20 OVG –, juris Rn. 49 m. w. N.). Zur Erscheinungsweise gehört bei regelmäßigem Erscheinen die Angabe des Erscheinungsintervalls, bei unregelmäßigem Erscheinen der Hinweis auf diesen Umstand, weil § 5 Abs. 1 Nr. 6 KV-DVO in diesen Fällen eine Ankündigungspflicht vorsieht.

Diesen Maßgaben genügt das „Neverin-Info“ nicht. Zwar enthält sein Impressum den Hinweis auf die Möglichkeit, es im Abonnement über den Verlag zu beziehen. Darüber hinaus findet sich im Impressum der Hinweis, dass das „Neverin-Info“ „gegen Gebühr“ über den Verlag bezogen werden kann. Es ist aber offen, ob mit dieser Wendung der vorgeschriebene Einzelbezug gemeint ist oder ob lediglich klargestellt wird, dass der Bezug kostenpflichtig ist. Diese Zweifel gehen zu Lasten der Antragsgegnerin. Ebenfalls fehlerhaft ist das Fehlen jeglicher Angaben zur Erscheinungsweise im Impressum des „Neverin-Infos“. Diese Fehler werden entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin nicht dadurch kompensiert, dass die nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 KV-DVO erforderlichen Angaben in § 8 Abs. 2 Satz 2 und 3 der Hauptsatzung der Antragsgegnerin normiert sind. Denn § 5 KV-DVO fordert ausdrücklich, dass das amtliche Bekanntmachungsblatt diese Angaben enthalten muss; Hinweise an anderer Stelle genügen daher nicht.

Der Verstoß gegen § 5 Abs. 1 Nr. 3 und 4 KV-DVO führt zu einem beachtlichen Geltungsmangel. Es handelt es sich nicht um eine bloße Ordnungsvorschrift mit der Folge, dass ein Verstoß für die Wirksamkeit der Vorschrift unschädlich wäre (OVG Greifswald, Urteil vom 8. Oktober 2014 – 1 L 168/11 –, juris Rn. 36; vgl. Urteil vom 12. Oktober 2021 – 3 K 193/17 –, juris Rn. 15 und 17). Der Mangel ist auch nicht nach § 5 Abs. 5 Satz 1 KV M-V unbeachtlich, da eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften stets geltend gemacht werden kann (§ 5 Abs. 5 Satz 3 KV M-V). Der Verstoß ist weiter nicht nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB unbeachtlich. § 214 Abs. 1 BauGB findet schon seinem Wortlaut nach nur Anwendung auf die „Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs“ und erfasst damit keine Verstöße gegen Landesrecht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1989 – 4 NB

19.89 –, juris Rn. 6; OVG Greifswald, Urteil vom 28. Februar 2023 – 3 K 489/20 OVG –, juris Rn. 52).

Die vom Antragsteller weiter aufgeworfene Frage, ob das Ortsrecht der Antragsgegnerin die Bekanntmachung von Bebauungsplänen in einem Sonderdruck des amtlichen Bekanntmachungsblatts generell ausschließt, bedarf somit keiner Vertiefung. Es sei aber darauf hingewiesen, dass die von § 5 Absatz 1 Nr. 6 KV-DVO für einen nicht regelmäßig erscheinenden Sonderdruck geforderte Ankündigung nach Aktenlage ebenfalls nicht erfolgt ist.

2. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist der angegriffene Bebauungsplan dagegen nicht zu beanstanden. Insbesondere die vom Antragsteller geltend gemachten materiell-rechtlichen Einwände verfangen nicht.

a) Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 – 4 BN 15.99 –, juris Rn. 5; vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 30. Dezember 2009 – 4 BN 13.09 –, juris Rn. 11; OVG Greifswald, Urteil vom 27. Februar 2024 – 3 K 543/21 OVG –, juris Rn. 62). Ein solcher Fall ist allerdings nicht schon dann gegeben, wenn der Hauptzweck der Festsetzungen in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht. Eine Gemeinde darf mit der Bauleitplanung grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen. Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind nur dann als „Negativplanung“ unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern

nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG, Beschluss vom 15. März 2012 – 4 BN 9.12 –, juris Rn. 3).

Nach diesen Grundsätzen ist die hier in Rede stehende 4. Änderung städtebaulich erforderlich. Insbesondere ist die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude nicht lediglich vorgeschoben, sondern beruht auf einem positiven Plankonzept, das – wie noch zu zeigen sein wird –, auf die Bewahrung der vorhandenen Gebietsstruktur ausgerichtet ist. Sie betrifft nicht nur das antragstellerische Grundstück, sondern abgesehen von zwei Ausnahmen alle Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung. Dass die Festsetzung Ausdruck einer für den gesamten Plan geltenden planerischen Leitlinie der Antragsgegnerin ist, zeigt sich auch darin, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, die nur den Bereich nördlich und südlich der Haselstraße betrifft, eine vergleichbare Regelung enthält. Nach Abschn. I Nr. 4.1 der für diesen Bereich geltenden textlichen Festsetzungen sind Einzelhäuser mit einer Wohnung je Baufeld zulässig. Einliegerwohnungen sind in diesem Bereich als untergeordnete Nutzungen zulässig. Es trifft damit nicht zu, dass die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude nur für den Antragsteller sofort „spürbar“ wird. Denn auch die Grundstücke beiderseits der Haselstraße waren ausweislich der im Internet verfügbaren Überfliegungsfotos (www.geoportal-mv.de/gaia) jedenfalls noch im April 2023 unbebaut.

b) Die Regelung des Abschn. I Nr. 1a Satz 2 der textlichen Festsetzungen, wonach abweichend von Satz 1 auf der Südseite der Ahornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße Mehrfamilienhäuser zulässig sind, ist hinreichend bestimmt. Der Formulierung „auf der Südseite der Ahornstraße“ kann entnommen werden, dass nur die unmittelbar südlich an die Straße angrenzenden und nicht alle südlich der Ahornstraße gelegenen Grundstücke gemeint sind. Bestätigt wird diese Auslegung durch das der Beschlussfassung vom 20. April 2021 zugrundeliegende Abwägungsprotokoll. Darin wird ausgeführt, dass von der Ausnahme nur die in diesem Bereich genehmigten Mehrfamilienhäuser betroffen sind.

c) Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen verletzt weder § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB noch das Abwägungsgebot.

aa) Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Die Vorschrift ist auch in einem überplanten und bereits weitgehend bebauten Gebiet anwendbar (VGH Mannheim, Beschluss vom 30. September 1993 – 8 S 1676/92 –, juris Rn. 18). Mit der Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll nach dem Willen der Antragsgegnerin das Entstehen weiterer Mehrfamilienhäuser verhindert werden. Planungsziel sei immer die Entwicklung und Erhaltung der kleinteiligen Bebauung gewesen (Planbegründung, S. 10/11). Bei diesen Erwägungen handelt es sich um städtebauliche Gründe im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Die städtebauliche Notwendigkeit für eine solche Festsetzung kann sich insbesondere in Gebieten ergeben, in denen durch eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden sollen (Reg-E, BT-Drs. 10/4630, S. 72). Dies zu verhindern ist ein nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB legitimes Ziel (VGH Mannheim, a. a. O., Rn. 19).

bb) Die Planung leidet nicht an (beachtlichen) Abwägungsmängeln. Nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist auch verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist ein wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit und als solche der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle entzogen. Diese beschränkt sich im Rahmen des Abwägungsgebots auf die Frage, ob die Gemeinde die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob sie die aufgezeigten Grenzen der ihr obliegenden Gewichtung eingehalten hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969 – IV C 105.66 –, juris Rn. 29; Urteil vom 14. Februar 1975 – IV C 21.74 –, juris Rn. 37; OVG Greifswald, Urteil vom 26. April 2023 – 3 K 149/15 –, juris Rn. 74).

Gemessen an diesen Kriterien kann nicht von einem Abwägungsmangel ausgegangen werden. Nach dem Inhalt des Abwägungsbeschlusses und der Planbegründung hat sich die Antragsgegnerin mit den für und gegen die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im Plangebiet sprechenden Gesichtspunkten auseinandergesetzt. Dabei hat sie sich im Interesse einer Beibehaltung der vorhandenen Struktur des Baugebiets und zur Vermeidung einer Verschärfung der Stellplatzproblematik für die Begrenzung entschieden. Dies lässt Fehler nicht erkennen. Die Erhaltung der vorhandenen Gebietsstruktur ist ein planungsrelevanter Belang i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Die Zwei-Wohnungs-Klausel kann geeignet sein, den Gebietscharakter im Sinne einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen (BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 1991 – 4 B 137.91 –, juris Rn. 5; Beschluss vom 9. März 1993 – 4 B 38.93 –, juris Rn. 3). Dass ein Einfamilienhausgebiet kein nach der Baunutzungsverordnung definiertes Baugebiet ist, steht der Zulässigkeit des Planungsziels nicht entgegen, den Charakter des bestehenden allgemeinen Wohngebiets näher zu bestimmen, vgl. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Wenn das gemeindliche Planungsziel die Erhaltung einer weitgehend homogenen, durch Einfamilienhäuser geprägten Bebauung ist, geht der Einwand des Antragstellers, ein Wohnen in Mehrfamilienhäusern sei gegenüber einem Wohnen in Einfamilienhäusern nicht negativ zu beurteilen (vgl. VGH München, Beschluss vom 4. März 2021 – 15 ZB 20.3151 –, juris Rn. 16), ins Leere. Bewertungsmaßstab ist das Planungsziel der Gemeinde; auf planerische Erwägungen des Antragstellers kann es nicht ankommen.

Weiter ist es entgegen der Auffassung des Antragstellers ohne Belang, ob der von der Antragsgegnerin befürchtete Umstrukturierungsprozess in absehbarer Zeit beginnt oder nicht. Die Bauleitplanung ist als Angebotsplanung zukunftsgerichtet. Durch Bebauungspläne werden die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte geschaffen (BVerwG, Urteil vom 31. August 2000 – 4 CN 6.99 –, juris Rn. 25). Daraus folgt, dass die Gemeinde präsumtiv planen darf und den Eintritt von Missständen nicht abwarten muss. Auch der Hinweis des Antragstellers auf den Bestandsschutz der vor dem Inkrafttreten der 4. Änderung aufgenommenen Nutzungen führt nicht zu einer anderen Betrachtungsweise, denn die Planänderung dient gerade dazu, das Entstehen eines Bestandsschutzes für künftige Nutzungsänderungen zu verhindern. Im Übrigen sei in diesem Zusammenhang darauf

hingewiesen, dass die vom Antragsteller erstmals in der mündlichen Verhandlung behauptete Existenz eines dritten Mehrfamilienhauses als Hinweis auf einen bereits eingetretenen Umstrukturierungsprozess verstanden werden könnte.

Soweit die Antragsgegnerin in der Planbegründung darauf hinweist, dass größere Gebäude nicht in die meist sehr kleinteilige Grundstückstruktur passten und zu Nachbarschaftsproblemen, zu Überschreitungen der Baudichte und zu Problemen bei den Stellplätzen führten, kann auch daraus kein Abwägungsfehler hergeleitet werden. Richtig ist zwar, dass einer Überschreitung der vom Plan vorgegebenen Baudichte nicht mit den Mitteln des Planungsrechts entgegengewirkt werden kann. Dies wird von der Antragsgegnerin jedoch nicht beabsichtigt. Mit der vom Antragsteller beanstandeten Passage soll lediglich die Problematik einer weiteren Verdichtung beschrieben werden, die durch die Planung vermieden werden soll.

Entgegen der Auffassung des Antragstellers ist das gemeindliche Planungsziel auch nicht inkonsistent. Der Umstand, dass nach Abschn. I Nr. 1a Satz 2 der textlichen Festsetzungen auf der Südseite der Ahornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße Mehrfamilienhäuser nach wie vor zulässig sind, widerspricht dem gemeindlichen Planungsziel nicht. Denn es geht der Antragsgegnerin lediglich darum, die Umstrukturierung nicht weiter fortschreiten zu lassen. Eine Beseitigung der dem Planungsziel widersprechenden Nutzungen ist nicht beabsichtigt. Damit ist es vereinbar, vorhandene Nutzungen, die die festgesetzte Wohnungshöchstzahl überschreiten, aus dem Regelungsbereich auszuklammern. Abweichendes folgt nicht aus der Rechtsprechung des VGH München (Urteil vom 22. Juni 2004 – 1 N 02.1684 –, juris Rn. 42), wonach es abwägungsfehlerhaft ist, wenn die Gemeinde erkannte Missstände in einem Bebauungsplan gleichsam „festschreibt“. Die Entscheidung ist auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar, weil die beiden im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser nach der Einschätzung der Antragsgegnerin für sich genommen noch keinen städtebaulichen Missstand darstellen. Ein solcher Missstand entsteht erst, wenn weitere Mehrfamilienhäuser hinzukommen und der Gebietscharakter zu kippen droht.

Wollte man dies anders sehen, käme zwar eine Nichtigkeit der Ausnahmeregelung in Betracht. Dieser Fehler würde sich allerdings auf die Ausnahmeregelung beschränken und die Festsetzungen im Übrigen nicht berühren (Gedanke der Teilnichtigkeit).

d) Gegen die Festsetzung in Nr. 5.1 Satz 2 der textlichen Festsetzungen ist schließlich ebenfalls nichts zu erinnern. Sie beruht auf § 86 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 Landesbauordnung (LBauO M-V) und ergänzt die Festsetzung in Satz 1 für Fälle, in denen sich auf einem Grundstück mehr als eine Wohnung befindet. Die Festsetzung dient dazu, die im Baugebiet vorhandenen Verkehrsflächen möglichst weitgehend vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Die die Festsetzung tragende Annahme, dass in einem Haushalt – dieser Begriff ist im vorliegenden Zusammenhang mit dem der Wohnung gleichzusetzen – in der Regel zwei Pkw vorgehalten werden, ist jedenfalls für den ländlichen Raum nicht zu beanstanden. Die Erweiterung der Stellplatzpflicht trifft nicht nur den Antragsteller, sondern jeden, der im Geltungsbereich der 4. Änderung mehr als eine Wohnung pro Grundstück errichtet.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO, die Nebenentscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 167 VwGO i. V. m. § 709 Zivilprozessordnung. Die Revision war nicht zuzulassen, da keine Gründe nach § 132 Abs. 2 VwGO vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung:

Die Nichtzulassung der Revision kann innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, Domstraße 7, 17489 Greifswald, durch Beschwerde angefochten werden. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach der Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem Oberverwaltungsgericht einzureichen. In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Die Beteiligten müssen sich durch Bevollmächtigte im Sinne von § 67 Abs. 4 Sätze 3 bis 6 VwGO vertreten lassen. Ein Beteiligter, der nach Maßgabe der Sätze 3, 5 und 6 zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

■■■■ ■■■■

**Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit dem Original wird beglaubigt:**

Greifswald, 20. Januar 2025

■■■■, Justizhauptsekretärin
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle