



# Hamburgisches Oberverwaltungsgericht

2 E 7/18.N

## Urteil

**Im Namen des Volkes**

In der Normenkontrollsache

- Antragsteller -

Verkündet am  
15.10.2020

Justizangestellte  
Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

g e g e n

- Antragsgegnerin -

hat das Hamburgische Oberverwaltungsgericht, 2. Senat, am 15. Oktober 2020 durch

für Recht erkannt:

Die Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 vom 9. Dezember 2014 in der – nach der Durchführung des ergänzenden Verfahrens – am 30. August 2019 festgestellten und am 17. September 2019 verkündeten Fassung (HmbGVBl. S. 276) wird für unwirksam erklärt mit Ausnahme der Festsetzungen auf den Flurstücken 7, 2166, 2805 und 3491 der Gemarkung Sülldorf. Im Übrigen wird der Normenkontrollantrag abgelehnt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten des Verfahrens gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% der festgesetzten Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

#### Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden (§ 133 Abs. 1 VwGO).

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt oder durch eine der in § 3 RDGEG bezeichneten Personen bei dem Hamburgischen Obergericht, Lübeckertor-  
damm 4, 20099 Hamburg, einzulegen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich durch die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und § 5 Nr. 6 RDGEG genannten Beschäftigten vertreten lassen. In Rechtssachen im Sinne des § 52 Nr. 4 VwGO, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Rechtssachen, die im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5, 7 VwGO bezeichneten Organisationen bzw. juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen durch Personen mit Befähigung zum Richteramt handeln.

Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen (§ 133 Abs. 2 VwGO).

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils durch einen Vertreter, wie in Absatz 2 angegeben, zu begründen. Die Begründung ist beim Hamburgischen Obergericht einzureichen. In der Begründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden (§§ 133 Abs. 3, 132 Abs. 2 Nr. 1-3 VwGO).

---

#### Tatbestand

Die Antragsteller wenden sich gegen die Wirksamkeit der Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 in der Fassung nach der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB.

Die Antragsteller sind Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks ... (Flurstück ... der Gemarkung S...), auf dem sich von ihnen landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Wohngebäude, in denen auch ein Hofladen untergebracht ist, befinden. Gegenstand ihres Betriebs sind der Ackerbau mit einer Nutzfläche von 44 ha und die Unterhaltung einer Pension für 55 Pferde.

Für das streitgegenständliche Plangebiet nördlich der Bahnlinie von ... nach ... traf der Baustufenplan ... vom 22. Januar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61 f.), die Ausweisung W 1 o, besonders geschütztes Wohngebiet, nur landwirtschaftliche Bauten zulässig. Ausgenommen hiervon waren ein etwa 50 m breiter Streifen als Verkehrsfläche an den Bahngleisen sowie die Grundschule .... Der Teilbebauungsplan ... setzte westlich der Schule eine Erweiterungsfläche fest. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung S... vom 24. Oktober 1972 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 255), sowie der Verordnung über das Wasserschutzgebiet B... vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17), zuletzt geändert am 25. Juni 2019 (HmbGVBl. S. 209).

Durch die Beschlüsse A 7/89 und A 8/89 vom 8. November 1989 wurden für das Plangebiet zunächst zwei Aufstellungsverfahren eingeleitet. In den Bekanntmachungen vom 17. und 21. November 1989 (Amtl. Anz. S. 2421 und 2437) heißt es hierzu u.a., dass durch die Bebauungspläne Sülldorf 4 und 6 der ursprüngliche Dorfkern von ... in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden solle. Eine erste Öffentliche Plandiskussion fand am 29. Mai 1990, eine weitere am 17. Juni 2003, bekanntgemacht am 4. Juni 2003 (Amtl. Anz. S. 2286), statt. Am 13. März 2008 hob die Antragsgegnerin den Aufstellungsbeschluss A 8/89 über den Bebauungsplan Sülldorf 6 auf und änderte den Aufstellungsbeschluss A 7/89 über den Bebauungsplan Sülldorf 4, beides bekanntgemacht am 28. März 2008 (Amtl. Anz. S. 752). Sie vereinigte die Gebiete beider Bebauungspläne und wiederholte, dass durch den verbleibenden Bebauungsplan

Sülldorf 4 der ursprüngliche Dorfkern von ... in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden solle. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flächen beiderseits des ... in einer Tiefe von etwa 300 m, sowie im Westen südlich des vom ... abgehenden ... die Flächen bis zu einer Tiefe von etwa 400 m. Im Norden, am Ende des ..., umfasst das Plangebiet ferner die Flurstücke nördlich des von Ost nach West verlaufenden Straßenzugs ... und ... bis zur Einmündung des .... Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die Bahngleise und die Straße ....

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu dem Planentwurf fasste die Antragsgegnerin zusammen und machte sie zum Gegenstand des Arbeitskreises I am 10. Dezember 2010. Weder die Anregung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, den kleinteiligen Wechsel zwischen den Gebiets- und Flächenausweisungen zu prüfen, noch der Hinweis, die geringe Größe der Dorfgebietsausweisungen könne deren Unzulässigkeit nach sich ziehen, wenn dort keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden seien oder untergebracht werden könnten, führten zu einer Änderung des Planentwurfs.

Eine erste öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 23. Mai 2011 bis zum 24. Juni 2011 statt. In dem Auslegungsbeschluss vom 29. April 2011, bekanntgemacht am 13. Mai 2011 (Amtl. Anz. S. 1190), gab die Antragsgegnerin von den ausliegenden umweltrelevanten Gutachten und Stellungnahmen einige im Detail an und fasste die weiteren als „Umweltrelevante Stellungnahmen“ zusammen. Die während der Auslegung erhobenen Einwendungen fasste sie in einer Auswertung zusammen, die Gegenstand des ersten Arbeitskreises II am 12. August 2011 war. Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden Änderungen am Planentwurf vorgenommen, die eine erneute öffentliche Auslegung vom 20. Juni 2012 bis zum 11. Juli 2012 nach sich zogen. In dem Auslegungsbeschluss vom 24. Mai 2012, bekanntgemacht am 12. Juni 2012 (Amtl. Anz. S. 968), wiederholte die Antragsgegnerin wörtlich die zuvor gemachten Angaben zu den umweltrelevanten Gutachten und Stellungnahmen. Die während der Auslegung erhobenen Einwendungen fasste sie erneut in einer Auswertung zusammen, die Gegenstand des Arbeitskreises II nach zweiter Auslegung am 14. September 2012 war.

Die Bezirksversammlung stimmte dem Bebauungsplanentwurf mit Beschluss vom 22. November 2012 zu. Nach dem Abschluss der Rechtsprüfung am 1. September 2014 genehmigte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt am 24. November 2014 den Entwurf.

Die Bezirksamtsleiterin stellte den Bebauungsplan am 9. Dezember 2014 durch die Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4, verkündet am 19. Dezember 2014 (HmbGVBl. S. 503), fest.

Die Antragsteller stellten am 8. Dezember 2015 einen Antrag auf Normenkontrolle. Aufgrund übereinstimmender Anträge der Beteiligten wurde das Normenkontrollverfahren mit Beschluss vom 3. Januar 2017 zum Ruhen gebracht.

Zwischenzeitlich hatte die Antragsgegnerin ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB eingeleitet, da die Angaben bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar gewesen sind, unvollständig gewesen seien. Zur Behebung dieses Fehlers sollten die öffentliche Auslegung sowie die sich daran anschließenden Verfahrensschritte wiederholt werden.

Die öffentliche Auslegung des im Wesentlichen unveränderten Bebauungsplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 21. August 2018 bis zum 21. September 2018 auf der Grundlage des Beschlusses vom 31. Juli 2018, bekanntgemacht am 10. August 2018 (Amtl. Anz. S. 1682). Zeitgleich mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf den Trägern der öffentlichen Belange zur Verfügung gestellt. Deren Stellungnahmen und die während der Auslegung erhobenen Einwendungen, u.a. der Antragsteller, fasste die Antragsgegnerin erneut in einer Auswertung zusammen, die Gegenstand des dritten Arbeitskreises II am 8. März 2019 war. Die Bezirksversammlung stimmte mit Beschluss vom 25. April 2019 der Feststellung des Bebauungsplans zu. Nach Abschluss der Rechtsprüfung am 19. Juli 2019 genehmigte die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen am 30. Juli 2019 den Bebauungsplanentwurf. Die Bezirksamtsleiterin stellte den Bebauungsplan am 30. August 2019 fest. Die Feststellung und teilweise rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren wurde am 17. September 2019 verkündet (HmbGVBl. S. 276; im Folgenden: PlanVO).

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen weitgehend nicht bebaubare Flächen für die Landwirtschaft sowie zwei Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Feuerwehr) fest. Im Übrigen trifft er für die vorhandenen Gebäude Dorfgebietsfestsetzungen, wobei deren Gärten als private Grünflächen ausgewiesen werden. Hiervon ausgenommen sind fünf Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit ihren Gebäuden, hierunter der Hof der Antragsteller, sowie ein Reithallenkomplex an der Nordgrenze des Plangebiets, die als Flächen

für die Landwirtschaft festgesetzt bleiben; für ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Antragsteller wird hingegen ein Dorfgebiet festgesetzt. In den Dorfgebieten werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen (Tankstellen, Vergnügungsstätten und weitgehend der Einzelhandel sowie flächenweise Gewerbebetriebe). Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird begrenzt. Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster orientieren sich, von wenigen Ausnahmen abgesehen, am vorhandenen Bestand der Hauptanlagen. Bei vier der Hofstellen werden jeweils deren landwirtschaftliche Gebäude von einer gemeinsamen Baugrenze umschlossen; diese orientiert sich, von einer Hofstelle abgesehen, überwiegend an den Außenwänden der Gebäude. Bei einer fünften Hofstelle reicht die Baugrenze nur im Norden um einige Meter über die vorhandene Halle hinaus. Allen Hofstellen ist jeweils eine Fläche für die Anlage von Reit- und Auslauflächen zugeordnet, welche über die Baugrenzen hinausgreift. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitgehend dem vorhandenen Bestand. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt regelmäßig bei eins, die Grundflächen entsprechen grundsätzlich den Baufenstern, wovon Nebenanlagen und Terrassen ausgenommen werden. Für die fünf Hofstellen und den Reithallenkomplex wird jeweils eine bestimmte Größe der Grundfläche, für die Gemeinbedarfsflächen eine Grundflächenzahl festgesetzt. Für die Gebäude und Hofstellen sowie teilweise angrenzende Flächen beiderseits des ... wird darüber hinaus ein Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Zwischenzeitlich hatten die Antragsteller mit Schriftsatz vom 4. April 2018 das Normenkontrollverfahren wiederaufgenommen. Mit Schriftsatz vom 17. Dezember 2019 erneuerten sie ihren Normenkontrollantrag im Hinblick auf das Ergebnis des ergänzenden Verfahrens. Zu dessen Begründung tragen sie im Wesentlichen vor, dass die Verordnung über den Bebauungsplan sowohl formell als auch materiell fehlerhaft und daher rechtswidrig sei. In formeller Hinsicht läge ein Bekanntmachungsfehler vor, weil umweltrelevante Informationen zu der Beseitigung der Folien fehlten, mit denen im Freien gelagerte Heu- und Strohballen geschützt werden müssten; falls diese nicht erstellt worden sein sollten, sei von einem Ermittlungsfehler auszugehen. Darüber hinaus hätte die Landwirtschaftskammer des Landes Schleswig-Holstein beteiligt werden müssen, weil die Eigentümer der Hofstellen im Plangebiet auch dort landwirtschaftlich genutzte Flächen innehätten.

In materieller Hinsicht fehle es an der Erforderlichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans, welcher die Dorfgebiete, den Erhaltungsbereich, das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltungsbestimmungen nicht im Einklang mit den jeweiligen Rechtsgrundlagen

festsetze. Außerdem sei das Abwägungsgebot verletzt. Insbesondere hätten keine Dorfgebiete ausgewiesen werden können, weil die sich hieran anschließenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht mit einbezogen worden seien. Die ausgewiesenen Dorfgebiete seien zu klein, um eine landwirtschaftliche Hofstelle einzurichten, auch würde sich dadurch vielerorts nicht das erforderliche Mischungsverhältnis der einzelnen Nutzungen ergeben. Ferner sei die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs unwirksam, weil dort keine erhaltungswürdigen Ensembles vorhanden seien. Die Gebäude seien nicht von städtebaulicher Bedeutung und ihrer ortsbildprägenden Wirkung stehe der Mangel an gemeinsamen erhaltenswerten Stilelementen entgegen.

Die Antragsteller beantragen,

die Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 vom 9. Dezember 2014 in der – nach der Durchführung des ergänzenden Verfahrens – am 30. August 2019 festgestellten und am 17. September 2019 (HmbGVBl. S. 276) verkündeten Fassung für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen,

und erwidert, dass der Bebauungsplan Sülldorf 4 rechtmäßig sei. Formelle Fehler lägen nicht vor. Es seien nur erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln gewesen, für die es in Bezug auf den Folienabfall keine Anhaltspunkte gebe. Ferner sei nicht erkennbar, welche öffentlichen Belange die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein neben derjenigen Hamburgs hätte einbringen können.

Der Bebauungsplan weise keine materiellen Fehler auf. Insbesondere sei das Nebeneinander der Festsetzungen Dorfgebiet und Fläche für Landwirtschaft erforderlich, um sowohl dem dörflichen Charakter Rechnung zu tragen, als auch die aktive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu erhalten. Die Festsetzungen ergänzten sich gegenseitig, zumal die Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig seien. Zum Schutz der Landwirtschaft sei es erforderlich, die bestehenden Höfe vor einer Umnutzung zu schützen. Die Gebäude in den Dorfgebieten dienten zu großen Teilen Wohnzwecken, würden aber auch anderweitig genutzt und könnten zudem

wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Antragsteller werde als Dorfgebiet ausgewiesen, weil es einen Einzelhandel aufweise und das unmittelbare Umfeld diesem Zweck diene. Bei dieser auch in der Planbegründung aufgegriffenen Gemengelage sollten diese Bereiche als Dorfgebiet festgesetzt werden. Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs werde definiert durch die dörfliche Prägung aus einer gemischten Nutzungsstruktur, der Eigenart als Straßendorf, den eingetragenen Baudenkmalern und Ensembles sowie der lockeren und stark durchgrüntem Bebauung mit Ausblicksmöglichkeiten in die Knicklandschaft. Es seien erhaltungswürdige Ensembles und einzelne Anlagen, wie diejenige der Antragsteller, vorhanden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird ergänzend auf die gewechselten Schriftsätze, insbesondere den der Antragsteller vom 17. Dezember 2019 und der Antragsgegnerin vom 6. Oktober 2020, sowie die Planaufstellungsakten der Antragsgegnerin, die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden sind, verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

#### A.

Der Normenkontrollantrag ist zulässig. Den Antragstellern kann insbesondere nicht nach § 47 Abs. 2a VwGO a.F. entgegengehalten werden, nunmehr nur die Einwendungen geltend zu machen, die sie während der ersten beiden öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanentwurfs vor der Einleitung des ergänzenden Verfahrens hätten geltend machen können. Diese durch Art. 5 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. S. 1298, 1302) aufgehobene Präklusionsvorschrift steht der Zulässigkeit eines Normenkontrollantrags nicht entgegen, über den ab dem 2. Juni 2017 entschieden wird. Dies gilt auch, wenn der Antrag vor dem 2. Juni 2017 und damit vor Außerkrafttreten der Norm gestellt worden ist (BVerwG, Urt. v. 25.6.2020, 4 CN 3.19, BauR 2020, 1624, juris Rn. 12), weshalb dahinstehen kann, ob insoweit auf den Normenkontrollantrag in seiner ursprünglichen Fassung vom 7. Dezember 2015 abzustellen ist.



B.

Der Normenkontrollantrag ist im Wesentlichen begründet.

Es liegen zwar die von den Antragstellern gerügten formellen Fehler nicht vor (I.), doch weist die Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 einen materiellen Fehler auf (II.), der zur Unwirksamkeit aller Festsetzungen führt, mit Ausnahme derjenigen auf einigen öffentlichen Grundstücken (III.).

I. Der Bebauungsplan Sülldorf 4 ist nicht aufgrund der gerügten formellen Fehler unwirksam.

1. Ein Verstoß gegen die Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BauGB ist nicht festzustellen. Hiernach sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Den mit der Antragsschrift vom 7. Dezember 2015 erhobenen Rügen zu den bekanntgemachten Angaben über umweltbezogene Informationen, trägt die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 10. August 2018 (Amtl. Anz. S. 1682) hinreichend Rechnung. Diese Rügen haben die Antragsteller nach dem Abschluss des ergänzenden Verfahrens auch nicht wiederholt, vielmehr rügen sie nunmehr, es fehlten in der Auslegungsbekanntmachung umweltrelevante Informationen über die Vermeidung und den sachgerechten Umgang mit denjenigen Abfällen, die aufgrund einer Beschränkung von Lagermöglichkeiten durch die Folierung von Heu- und Strohballen entstehen würden.

Diese Rüge ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 lit. b) BauGB für die Rechtswirksamkeit der Verordnung unbeachtlich, da sie sich auf eine einzelne Angabe bezieht. Zudem liegt kein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BauGB vor. Diese Verfahrensvorschrift bezieht sich nur auf die verfügbaren, also alle tatsächlich vorhandenen Informationen (vgl. Krautberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautberger, BauGB, Stand: Mai 2020, § 3 Rn. 35), während die von den Antragstellern nachgefragten Informationen nicht vorliegen.

2. Entgegen der Ansicht der Antragsteller liegt auch kein formeller Fehler darin, dass die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein nicht an dem Aufstellungsverfahren beteiligt worden ist. Diese Rüge ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 lit. a) BauGB unbeachtlich,

weil von den Antragstellern nicht zugleich dargelegt wird, welche Belange die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hätte vorbringen sollen, die nicht im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind. Dies gilt zumal die Landwirtschaftskammer Hamburg sich mit Einwendungen gegen einige von den Antragstellern angegriffene Festsetzungen am Aufstellungsverfahren beteiligt hat.

Die Rüge ist ohnehin unzutreffend, da nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern sind. Die von den Antragstellern angeführten Tatsachen, dass die Inhaber der im Plangebiet betriebenen Hofstellen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Schleswig-Holstein innehaben und einem dortigen Hofinhaber ein Grundstück im Plangebiet gehört, begründen danach keine Pflicht der Antragsgegnerin zur Verfahrensbeteiligung der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Deren Aufgabe nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, u.a. die Landwirtschaft zu fördern, zu betreuen und zu beraten, wird durch die Bauleitplanung auf dem Gebiet der Antragsgegnerin nicht berührt, weil ihre Erfüllung entsprechend § 1 Abs. 1 jenes Gesetzes auf das Gebiet des Bundeslands Schleswig-Holstein begrenzt wird.

II. Der Bebauungsplan Sülldorf 4 weist einen materiellen Fehler auf, da seine Festsetzungen des Baugebiets MD (Dorfgebiet) – zumindest weit überwiegend – rechtswidrig sind. Die Festsetzungen entsprechen nicht den Anforderungen des § 5 BauNVO (1.), weil auf den von ihnen erfassten Flächen nicht gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in hinreichender Zahl und Größe Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sind (2.) oder untergebracht werden können (3.) und deshalb nicht die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebiets gewahrt wird.

1. Wesensbestimmend für ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO ist die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Diese allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebiets darf durch planerische Festsetzungen nicht verloren gehen (so BVerwG, Urt. v. 23.4.2009, 4 CN 5.07, BVerwGE 133, 377, Rn. 8). Ein Baugebiet, welches nicht selbst Standort für die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sein kann, ist kein Dorfgebiet, ungeachtet der Prägung seiner Nachbarschaft (BVerwG, a.a.O., Rn. 16); für die Bestimmung des Gebietscharakters ist allein auf das festgesetzte Baugebiet abzustellen (BVerwG, a.a.O., Rn. 26).

Die prägende Rolle der landwirtschaftlichen Nutzung bildet sich allerdings nicht in einem zahlenmäßig erfassbaren Maßstab ab, denn das Dorfgebiet dient gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO nicht nur der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe, sondern auch dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie der Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen. In diesem Rahmen handelt es sich um ein „ländliches Mischgebiet“, dessen Charakter grundsätzlich nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis der zulässigen Nutzungsarten abhängt. So ändert z.B. eine Zunahme der Wohnnutzung für sich gesehen noch nicht den rechtlichen Gebietscharakter, solange landwirtschaftliche Betriebe der näheren Umgebung ein dörfliches Gepräge geben (BVerwG, Beschl. v. 19.1.1996, 4 B 7.96, BRS 58 Nr. 67, juris Rn. 5). Dies dürfte insbesondere für die Festsetzung derartiger Baugebiete in einer städtischen Umgebung gelten, aus der heraus sich andere Einflüsse sowohl auf die Art der Flächennutzung als auch die Erscheinungsform der landwirtschaftlichen Betriebe ergeben, als es in weniger besiedelten Gegenden der Fall ist. Dieser regionale Bezug ist nicht nur bei der Bestimmung der landwirtschaftlichen Betriebe (für den Außenbereich: BVerwG, Urt. v. 16.12.2004, 4 C 7.04, BVerwGE 122, 308, juris Rn. 10; Beschl. v. 5.7.2001, 4 B 49.01, BRS 64 Nr. 92, juris Rn. 5), sondern aufgrund ihrer Ortsgebundenheit auch bei den durch sie gekennzeichneten Baugebieten zu berücksichtigen. Ob ein Baugebiet durch landwirtschaftliche Betriebe als Dorfgebiet geprägt wird, ist daher anhand der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu ermitteln, wobei sowohl die Qualität als auch die Quantität der Betriebe zu berücksichtigen sind. Ein Baugebiet, in dem nicht in ausreichender Zahl Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sind, die dem Baugebiet seinen typischen Charakter verleihen können, und in dem mit deren Errichtung auch nicht zu rechnen ist, kann daher nicht als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt werden. Der Gebietscharakter eines Dorfgebiets hängt dabei grundsätzlich nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis der Hauptfunktionen ab.

2. Unter Anwendung dieses Maßstabs ist nicht festzustellen, dass auf den von der Antragsgegnerin als Dorfgebiet festgesetzten Flächen Wirtschaftsstellen eines landwirtschaftlichen Betriebs vorhanden sind.

Entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin kann für die Ermittlung der Zweckbestimmung des Dorfgebiets nicht auf das Plangebiet, insbesondere, trotz konzeptioneller Zusammengehörigkeit, nicht auf die bebauten Flächen für Landwirtschaft, zugegriffen werden, weil für die Bestimmung des Charakters eines Baugebiets allein auf das festgesetzte Baugebiet abzustellen ist (BVerwG, Urt. v. 23.4.2009, 4 CN 5.07, BVerwGE 133, 377, Rn. 26).

Die Begründung des Bebauungsplans stellt unter „3.4. Angaben zum Bestand“ (S. 9 f.) die im Plangebiet vorhandenen Betriebe der Landwirtschaft dar; Anhaltspunkte für das Bestehen von weiteren derartigen Betrieben gibt es nicht:

„Im Plangebiet befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe. Zwei von ihnen haben sich überwiegend auf die Pensions-Pferdehaltung, ein Hof auf die Milchviehwirtschaft und ein weiterer Hof auf eine Mischung von Pferde pensionswirtschaft und Landwirtschaft nach den Bioland-Richtlinien ausgerichtet. Auf diesem Hof befindet sich darüber hinaus ein Hofladen mit Lebensmitteln des Biohandels. Die Gebäude am ... sowie am ... gehören zu einem Gartenbaubetrieb mit einem landwirtschaftlichen Betriebsteil, dessen Hauptsitz derzeit an der ..., außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegen ist. Ein Teil des Wohngebäudes am ... ist als Tierarztpraxis vermietet. Eine in 2011 als zweite Hofstelle des Betriebs am ... genehmigte landwirtschaftliche Bebauung am ... ist zwischenzeitlich ein eigener Betrieb mit Pferdehaltung.“

Die Wirtschaftsstellen dieser Betriebe der Landwirtschaft liegen allerdings nicht auf Flächen mit einer Dorfgebietsfestsetzung. Von den Betrieben mit Pensions-Pferdehaltung ist einer belegen am ... und der andere am ... . Beide zählen zu den aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, deren bebaute Flächen sowie unbebaute Nutzflächen vom Plangeber bewusst als nicht zum Dorfgebiet gehörige Flächen für Landwirtschaft festgesetzt worden sind (Planbegründung, 5. Planinhalt und Abwägung, S. 48). Das Gleiche trifft auf den am ... gelegenen Hof zu, der auf Milchviehwirtschaft ausgerichtet ist, sowie auf den räumlich kleinsten Betrieb mit Pferdehaltung am ... .

Auf eine Mischung von Pferde pensionswirtschaft und Biolandwirtschaft ist der Betrieb der Antragsteller ausgerichtet. Das Wohngebäude mit Hofladen wird zwar samt einem Bereich, der bis zu den öffentlichen Verkehrsflächen reicht, als Dorfgebiet ausgewiesen, doch liegen alle weiteren Wirtschaftsgebäude auf einer Fläche für Landwirtschaft. Ein derart begrenztes Baugebiet reicht entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin nicht aus, den Betrieb als im Dorfgebiet untergebracht anzusehen, denn es umfasst nicht dessen Wirtschaftsstelle. Unter dem Begriff der Wirtschaftsstelle ist der Sitz land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in allen denkbaren Ausprägungen zu verstehen, dessen Inhalt einem fortlaufenden Wandel entsprechend der Fortentwicklung der Betriebsformen unterworfen ist.

Hierzu gehören alle baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die der konkreten landwirtschaftlichen Betätigung zugeordnet sind. Dazu zählen z.B. die Betriebsgebäude, Ställe, Scheunen, Lager- und Maschinenhallen, Dungstätten (Güllegruben oder -behälter, Mistplatten) und Siloanlagen sowie Spezialeinrichtungen und -anlagen bei besonderen Betriebsformen. Zu den Wirtschaftsstellen sind auch die Wirtschaftsflächen zu rechnen, die beim Betrieb gelegen sind, z.B. Hausgärten und Auslauflächen für das Vieh (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2020, § 5 BauNVO Rn. 28; Arnold in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 5 Rn. 33). Soll die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs ein Baugebiet als Dorfgebiet prägen, erfordert dies, dass in das Baugebiet alle diejenigen Betriebsteile miteinbezogen werden müssen, die für diese gebietsprägende Wirkung notwendig sind. Es müssen daher von der Baugebietsfestsetzung zumindest so viele Anlagen, Einrichtungen und Flächen erfasst werden, dass die für den konkreten Betrieb typische landwirtschaftliche Nutzungsform erkennbar wird. Dies ist bei dem Betrieb der Antragsteller nicht der Fall, weil die Dorfgebietsfestsetzung sich auf eines der Gebäude beschränkt und von ihr noch nicht einmal die sich hieran anschließenden Wirtschaftsgebäude und -anlagen erfasst werden.

Die Gebäude am ... sowie am ... gehören zu einem Gartenbaubetrieb und sind daher entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin nicht als der Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs zugehörig anzusehen. Die gartenbauliche Erzeugung stellt eine Form der Landwirtschaft nach § 201 BauGB dar, doch versteht die Baunutzungsverordnung den Gartenbaubetrieb als einen eigenständigen städtebaulichen Nutzungsbegriff (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). Es handelt sich um eine besondere Art des landwirtschaftlichen Betriebs, die anders als die rein landwirtschaftliche Hofstelle nicht nur in einem Dorfgebiet zugelassen wird, weil der typische Gartenbaubetrieb zu keinen nennenswerten Konflikten mit der benachbarten (Wohn-)Nutzung führt (BVerwG, Beschl. v. 15.7.1996, 4 NB 23.96, Buchholz 406.12 § 4 BauNVO Nr. 11, juris Rn. 6).

Die Antragsgegnerin weist zwar zu Recht darauf hin, dass am ... auch Viehhaltung betrieben wird, doch liegt bereits der Sitz dieses Betriebs nicht dort, sondern außerhalb des Plangebiets an der ... . Zudem verändert dieser Betriebsteil nicht den Schwerpunkt und damit die Art des ganzen Betriebs hin zu einem landwirtschaftlichen Betrieb i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Antragsgegnerin hat bereits nicht vorgetragen, in welchem Umfang die Viehhaltung im Vergleich zum Gartenbau betrieben wird. Einer „Übersicht zu den Betrieben im Plangebiet Sülldorf 4“ vom Juni 2019 (Bl. 1084, Ergänzendes Verfahren Bd. II) ist zwar zu entnehmen, dass 25 bis

50 Rinder gehalten werden sollen, doch ergibt sich hieraus nicht, welchen Anteil dieser Betriebsteil am Gesamtbetrieb hat. Er kann nicht von prägender Bedeutung für den Gesamtbetrieb sein, schon weil dieser sich nach außen nur als Gartenbaubetrieb darstellt. So haben dessen Inhaber in ihren Stellungnahmen vom 17. Juni 2011 (Bl. 1203, Aufstellungsverfahren Bd. IV) und 21. September 2018 (Bl. 542, Ergänzendes Verfahren Bd. I) eine Viehhaltung nicht erwähnt und nur den Gartenbau angesprochen.

3. Auf den als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen kann erkennbar nicht in hinreichender Zahl mit der Errichtung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gerechnet werden, die geeignet wären all jenen Flächen die diesem Baugebiet entsprechende Prägung zu geben. Die Beurteilung der Eignung einer Wirtschaftsstelle zur Prägung des Baugebiets hat sich an den vorhandenen Betrieben zu orientieren (a). Für die Aufnahme derartiger Wirtschaftsstellen kommen nur drei Grundstücke in Betracht (b), während auf den anderen Grundstücken die vorhandene Bebauung bzw. die weiteren Festsetzungen ihrer Errichtung entgegenstehen (c).

a) Für die Betriebsart und den aus Rentabilitätsgründen notwendigen Umfang einer Wirtschaftsstelle, die geeignet wäre, einem Dorfgebiet seine spezifische Prägung zu verleihen, geben die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe (s. unter II.2., S. 12 f.) aufgrund des für die Bestimmung eines Dorfgebiets maßgeblichen regionalen Bezugs (s. unter II.1., S. 11) einen geeigneten Anhaltspunkt. Als prägend kommen damit in der Regel nur Wirtschaftsstellen in Betracht, deren Größe zumindest der räumlichen Ausdehnung der baulichen Anlagen der kleinsten der vorhandenen fünf landwirtschaftlichen Hofstellen entsprechen. Dies ist der Betrieb am ... (s. oben II. 2., S. 12), der neben einem Wohngebäude ein Wirtschaftsgebäude von fast 500 qm Grundfläche aufweist. Kleinere Wirtschaftsstellen würden zudem nicht mehr sicherstellen, einem Vollerwerbsbetrieb dienen zu können. Die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unterfallen dem § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, so dass die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Wirtschaftsstellen zu einem Vollerwerbsbetrieb gehören müssen (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2020, § 5 BauNVO Rn. 27).

b) Die Antragsgegnerin hat die für eine Dorfgebietsprägung in Frage kommenden Grundstücke in ihrem Schriftsatz vom 6. Oktober 2020 vollständig dargestellt, doch sind höchstens drei von ihnen geeignet Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe aufzunehmen. Dies sind die Grundstücke ... (aa), ... (bb) und ... (cc).

aa) Bei dem Grundstück ... (Flurstück ...) handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle der Familie der Antragsteller. Das hierauf festgesetzte Dorfgebiet eröffnet zwar keine Perspektive für die Errichtung einer Wirtschaftsstelle, die mit dem Betrieb am ... vergleichbar wäre, denn das größere der beiden Baufenster ist nur 379 qm groß. Dieses kann zudem nicht vollständig für ein Wirtschaftsgebäude genutzt werden, weil das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude nicht beseitigt werden darf und es noch einen Wohnteil aufweist. Der Wirtschaftsteil des Gebäudes ... mag aber groß genug sein, um z.B. eine von der Antragsgegnerin angeführte berufsmäßig betriebene Imkerei aufzunehmen.

Hinsichtlich des von der Antragsgegnerin ebenfalls angeführten Erwerbsobstbaus ist schon zweifelhaft, ob derartige Betriebe nicht als ein Gartenbaubetrieb i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO anzusehen sind (so Stock in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 5 Rn. 36 i.V.m. § 2 Rn. 22; Arnold in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 5 Rn. 77; a.A. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2020, § 5 BauNVO Rn. 25 f.). Jedenfalls findet diese Form der landwirtschaftlichen Nutzung kein Vorbild im Plangebiet oder auch in der weiteren Umgebung, so dass für die erstmalige Errichtung einer derartigen Wirtschaftsstelle keine realistische Verwirklichungsperspektive anzunehmen ist.

bb) Aus der zusammenhängenden Fläche mit einer Dorfgebietsfestsetzung südlich des ... zieht selbst die Antragsgegnerin für die Errichtung der Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs nur das Grundstück ... (Flurstücke ...) in Betracht. Sowohl die darauf vorhandenen Gebäude als auch dessen drei Baufenster sind für diesen Zweck ausreichend groß. So ist das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ... mit einer Grundfläche von 515 qm mit dem Wirtschaftsgebäude des Betriebs ... vergleichbar.

cc) Aus der zusammenhängenden Fläche mit einer Dorfgebietsfestsetzung im Winkel der Straßen ... und ... zieht die Antragsgegnerin für die Errichtung der Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs wiederum nur ein Grundstück, ... (Flurstück ...), in Betracht. Die darauf befindlichen Gebäude sind jedoch ebenso wie das Baufenster so klein, dass dort die Errichtung eines Betriebs der Art und Größe nach wie sie im Plangebiet vorhanden sind, also einer Pferde(pensions)haltung, eines Betriebs der Viehwirtschaft oder des Ackerbaus, faktisch unmöglich ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.4.2009, 4 CN 5.07, BVerwGE 133, 377, Rn. 11). Dabei hat

die Erteilung von Befreiungen außer Acht zu bleiben, da bereits der Bebauungsplan selbst die Ansiedlung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe rechtlich ermöglichen muss.

Auch hier wäre allenfalls an einen von der Antragsgegnerin bereits für das Grundstück ... erwogenen Betrieb der berufsmäßigen Imkerei zu denken. Für welche anderen Betriebsarten das Grundstück noch, gegebenenfalls zusammen mit den angrenzenden Grundstücken, in Betracht kommen könnte, ist nicht erkennbar.

c) Alle weiteren Grundstücke, für die der Bebauungsplan Sülldorf 4 eine Dorfgebietsfestsetzung trifft, kommen hingegen erkennbar weder einzeln noch in einem Verbund für die Errichtung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit einem baugebiet-sprägenden Charakter in Betracht. Sie bieten keine realitätsnahe Verwirklichungsperspektive für die Ansiedlung derartiger landwirtschaftlicher Betriebe.

So sind auf fast allen Grundstücken die bestandsorientierten Baufenster und damit einhergehend auch die zur Verfügung stehenden Grundflächen zu klein, um in diesem Rahmen Wirtschaftsgebäude einer Größe errichten zu können, wie sie für einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb der im Plangebiet vorhandenen Art notwendig sind. Dabei hat die Erteilung von Befreiungen außer Acht zu bleiben, da bereits der Bebauungsplan selbst die Ansiedlung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe rechtlich ermöglichen muss. Für welche anderen Betriebsarten diese Grundstücke dennoch, gegebenenfalls zusammen mit anderen Grundstücken, in Betracht kommen könnten, hat weder die Antragsgegnerin substantiiert ausgeführt noch ist dies anderweitig erkennbar.

Soweit die Grundstücke größere Baufenster aufweisen, handelt es sich um ehemalige Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, deren Gebäude vollständig zu Wohnzwecken umgebaut worden sind (...). Deren Vergangenheit zeigt ebenso wie der von der Antragsgegnerin anderweitig angeführte historische landwirtschaftliche Bezug (...) keine Perspektive für die zukünftige Errichtung der Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs der im Plangebiet vorhandenen Art auf. Waren die alten Hofstellen bereits in der Vergangenheit nicht groß genug, um die ausgesiedelten und deutlich vergrößerten Betriebe weiterhin zu beherbergen, spricht dies erkennbar immer noch gegen eine realistische Verwirklichungsperspektive für die erneute Errichtung der Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs. Es liegen keine



Anhaltspunkte dafür vor, dass die landwirtschaftliche Betriebsweise die Innutzungnahme derartiger Gebäude bzw. die Ausnutzung der ihnen entsprechenden Baufenster für die Errichtung einer Vollerwerbsstelle wieder möglich machen wird.

Bei diesen Grundstücken wie bei den meisten anderen kommt hinzu, dass sie zu Wohnzwecken genutzt werden. Da diese Nutzungsart einen starken Wertschöpfungsdruck im Plangebiet erzeugt (Planbegründung S. 4), ist nicht davon auszugehen, dass es eine realistische Perspektive gibt, diese Grundstücke in Zukunft der weniger rentablen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Darüber hinaus besteht für die ehemaligen Hofstellen sowie für einige Gebäude auf anderen Grundstücken Denkmalschutz (...). Dieser steht einer mit der Errichtung einer Wirtschaftsstelle notwendig verbundenen baulichen Veränderung der vorhandenen Gebäude sowie ihrer Umgebung, insbesondere in den häufigen Fällen des Ensembleschutzes, entgegen.

Bei den Grundstücken, die mit einem als landwirtschaftlichen Altenteiler genehmigten Gebäude (...) oder einem sonstigen Wohngebäude zu Betriebszwecken (...) bebaut sind, unterfällt diese Wohnnutzung nicht dem Begriff der „Wirtschaftsstelle“, da § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO diesen von den der „dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden“ unterscheidet.

Soweit die Antragsgegnerin auf die Zugehörigkeit der Wohngebäude zu einem bestimmten landwirtschaftlichen Betrieb verweist, ist dies unerheblich. Der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Dorfgebietsfestsetzung ist ohnehin nicht der von der Antragsgegnerin teilweise angeführte Zeitpunkt der Genehmigung der jeweiligen Wohnnutzung, sondern gemäß § 214 Abs. 3 BauGB der Zeitpunkt der Feststellung der Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 nach Abschluss des ergänzenden Verfahrens, mithin der 30. August 2019. Sollte zu diesem Zeitpunkt noch eine Betriebsbindung bestanden haben, wirkt sie auf die Wohngrundstücke und deren Dorfgebietsfestsetzungen nicht dergestalt zurück, dass der landwirtschaftliche Betrieb dem Baugebiet die notwendige Prägung verleihen würde. Diese kann nur durch Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe erfolgen, die im Baugebiet selbst liegen (s. oben unter II.1., S. 11).

Das von der Antragsgegnerin angeführte Grundstück ... (...) mit seinen rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden hat außer Betracht zu bleiben, weil diese nicht in einem Dorfgebiet, sondern auf einer Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen worden sind.

Soweit die Antragsgegnerin für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück ... (Flurstück ...) auf einen 1948 genehmigten Viehstall verweist, dürfte dessen Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben worden sein. Ohnehin könnte es sich allenfalls um eine kleine Wirtschaftsstelle handeln, weil die Nebengebäude kaum die Größe des Wohngebäudes erreichen. Gleiches gilt, soweit für das Grundstück ... (Flurstück ...) 1953 ein Hühnerstall genehmigt worden ist. Entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin kommt es dabei nicht auf die Größe der zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, sondern allein auf den Umfang der Bebauungsmöglichkeiten an. Diese sind auf das mit dem vorhandenen Wohnhaus identische Baufenster beschränkt.

d) Nach den vorstehenden Ausführungen könnte nur auf dem Grundstück ... die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs eingerichtet werden, der mit den im Plangebiet vorhandenen Betrieben nach Art und Größe vergleichbar wäre. Die Festsetzungen bzw. der vorhandene bauliche Bestand auf den Grundstücken ... und ... lassen, unter Berücksichtigung ihrer derzeitigen Nutzung, allenfalls einen Vollerwerbsbetrieb anderer Art und deutlich kleinerer Größe zu. Schon angesichts der Vielzahl der mit einer Dorfgebietsfestsetzung versehenen Grundstücke und ihrer weiträumigen Verteilung, wären diese drei Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe nicht in der Lage, alle als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen entsprechend zu prägen.

III. Die Tatsache, dass auf allen als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen höchstens drei neue Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe eingerichtet werden können, führt zur (weitgehenden) Unwirksamkeit der Dorfgebietsfestsetzungen (1.) und infolgedessen zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans Sülldorf 4 (2.), mit Ausnahme der Festsetzungen auf bestimmten, für einen öffentlichen Zweck genutzten Grundstücken (3.).

1. Es kann dahinstehen, ob die Dorfgebietsfestsetzungen ein einheitliches Baugebiet oder aufgrund ihrer räumlichen Trennung mehrere separate Baugebiete bilden, weil dies auf die Unwirksamkeit der Festsetzungen keinen Einfluss hätte. Im Falle der Festsetzung

eines zusammenhängenden Dorfgebiets, wofür z.B. der Siedlungscharakter als sog. Straßendorf spricht, würde die mangelnde Prägung aller derart ausgewiesenen Flächen als Dorfgebiet zur vollständigen Unwirksamkeit der dann einheitlichen Dorfgebietsfestsetzung führen. Im Falle mehrerer kleinerer Dorfgebiete könnten zwar die Baugebiete südlich des ... und an der südlichen Grenze des Plangebiets von für deren Größe hinreichend großen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe als Dorfgebiet geprägt sein, während eine dritte Wirtschaftsstelle am Ende des ... (...) nicht hinreichend groß genug wäre, das Baugebiet zu prägen, welches beiderseits dieser Straße und im Kreuzungsbereich mit dem Straßenzug ... liegt. Die Festsetzungen dieser Baugebiete wären dennoch aus demselben nachfolgenden Grund unwirksam, der zur (weitgehenden) Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

2. Die unzulässige Ausweisung von Baugebietsflächen als Dorfgebiet ist nach den Planerhaltungsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB beachtlich. Sie führt – vorbehaltlich der Ausführungen unter 3. – zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans. Weitere womöglich ebenfalls zu seiner Unwirksamkeit führenden Gründe sind daher nicht zu prüfen (BVerwG, Beschl. v. 20.6.2001, 4 BN 21.01, BauR 2002, 284, juris Rn. 12 und 14).

Die Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen führt nur dann nicht zur Gesamtunwirksamkeit eines Bebauungsplans, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen – mit Sicherheit (BVerwG, Urt. v. 23.4.2009, 4 CN 5.07, BVerwGE 133,377, juris Rn. 29) – auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. Die Teilunwirksamkeit stellt daher eine von besonderen Umständen abhängende Ausnahme zur Gesamtunwirksamkeit dar (BVerwG, Urt. v. 5.5.2015, 4 CN 4.14, ZfBR 2015, 689, juris Rn. 19 m.w.N.).

Hiernach ist von einer Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans Sülldorf 4 – zu den eng begrenzten Ausnahmen nachfolgend unter 3. – auszugehen. Mit dem Wegfall seiner Baugebietsfestsetzung(en) fehlt dem Bebauungsplan eine Kernaussage seines Konzepts (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.8.1989, 4 NB 2.89, DVBl 1989, 1103, juris Rn. 16), weshalb die verbleibenden Festsetzungen keine sinnvolle städtebauliche Ordnung mehr bewirken können. Dies gilt auch dann, wenn von mehreren Baugebieten auszugehen wäre, weil die

nach Zahl und Ausdehnung deutlich überwiegende Mehrheit der Dorfgebietsfestsetzungen entfielen und die beiden verbleibenden Dorfgebiete nicht in der Lage wären, das Planungskonzept mit zu tragen.

Zu den Zielen des Bebauungsplans Sülldorf 4 und den zu deren Erreichung eingesetzten Mitteln, mithin dem Planungskonzept, äußert sich die Planbegründung bereits unter „2. Anlass der Planung“ (S. 4):

„Mit dem Bebauungsplan soll die noch vorhandene dörfliche Struktur des Ortskerns ... gesichert werden. Der bisher geltende Baustufenplan, der für den alten Dorfkern ... im Wesentlichen ‚Besonders geschütztes Wohngebiet – Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig –, vorsieht, vermag dies nicht mehr zu leisten, da durch die Novelle des Baugesetzbuchs vom 08. Dezember 1986 der Begriff der Landwirtschaft erweitert wurde, und nun auch die Pensionspferdehaltung auf Basis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage mit einbezieht. Auch durch die geltende Fassung des § 201 Baugesetzbuch konnten die baulichen Erweiterungen der Pensionspferdebetriebe nicht mehr ausreichend gesteuert werden.

Neubauten der letzten Jahrzehnte haben bereits erste Veränderungen des Gebietscharakters verursacht und hierdurch städtebauliche Konflikte erzeugt. Das Plangebiet ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu den besonders einkommensstarken Bewohnern in den Stadtteilen ....., ..., ... und ... im Übergangsbereich zur offenen ... Feldmark sowie seiner hohen städtebaulichen und landschaftlichen Qualität einem starken Wertschöpfungsdruck ausgesetzt. So wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Bauvoranfragen und -anträge eingereicht, die sich in ihren Dimensionen nicht in das Umfeld des historischen Dorfbildes einfügen. Hinzu kommen auch zunehmende Gebäudeumnutzungen ohne einen landwirtschaftlichen Bezug.

(...)

Der Plan sieht im Wesentlichen Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor. Beschränkte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der landschaftlichen Betriebe auf ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen sind den bestehenden Höfen direkt zugeordnet.

(...)

Zum Erhalt der besonderen, historischen Dorfstruktur wird die Bebauung um den zentralen ... als ‚Dorfstraße‘, mit seinen Gärten, Weideflächen und der Knicklandschaft flächig als Erhaltungsbereich festgesetzt. Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Schnitthecken, Knicks und Feldhecken und die Festsetzung privater Grünflächen sollen die Durchgrünung des Dorfes selbst und deren Vernetzung mit der Feldmark dauerhaft sicherstellen. Damit wird auch dem Schutz des Landschaftsbildes im Dorf und seinem unmittelbaren Umfeld als Teil des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets ... entsprochen.“

Dem Bebauungsplan liegt somit das Ziel zugrunde, die Struktur des Dorfkerns zu erhalten, zu dem auch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe gezählt werden, und diese vor Gefährdungen zu bewahren. Als Quellen der Gefährdung werden die Expansion der Pferde-Pensionsbetriebe und der Wertschöpfungsdruck aus der Umgebung angesehen. Hieraus leiten sich auf einer nächsten Ebene die beiden Unterziele ab, den baulichen Bestand des Dorfes zu bewahren und die bauliche Entwicklung der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe zu steuern. Der drohenden ortsuntypischen Verdichtung soll durch die Festsetzung von Baugrenzen, der Bezeichnung eines Erhaltungsbereichs und weiteren Maßnahmen zur Grünlandsicherung entgegengewirkt werden. Dem entspricht die Aussage des Plangebers unter „4.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten...“ (S. 44):

„Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungsabsicht ist der Erhalt der baulichen Struktur und eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit für die landwirtschaftlichen Betriebe unter Berücksichtigung der besonders schützenswerten dörflichen Struktur. Dieser Zielsetzung wird durch eine weitgehende Sicherung des gegenwärtigen Dorfcharakters mit der Möglichkeit von begrenzten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe gefolgt. Zu dieser Zielsetzung gibt es keine städtebaulich vertretbare anderweitige Planungsmöglichkeit.“

Diese Zielsetzung wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung umgesetzt durch die Festsetzungen Dorfgebiet und Flächen für Landwirtschaft, welche sich gegenseitig ergänzen. Hierzu äußert sich die Planbegründung unter „5. Planinhalt und Abwägung“ (S. 48):

„Im Plangebiet werden die aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren bebauten Flächen sowie die un bebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Um auch zukünftig die landwirtschaftliche

Nutzung im Plangebiet zu fördern und das Dorf- und Landschaftsbild zu erhalten, ist auch der große privat genutzte Reithallenkomplex rückwärtig ... als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Alle weiteren Gebäude, auch als landwirtschaftliche Gebäude abseits der heutigen Hofstellen genehmigte Gebäude, werden entsprechend der aktuellen vorwiegenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet festgesetzt.“

Das Nebeneinander von Dorfgebiet und Flächen für die Landwirtschaft, auf denen sich die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe wiederfinden, trennt die einheitliche Dorfstruktur daher nicht aus einem vorgefundenen siedlungsstrukturellen Grund, sondern nur aus Gründen der städtebaulichen Differenzierung (siehe auch Planbegründung S. 69). Demnach liegt in dieser Aufteilung nichts Anderes als eine sonst nach § 1 Abs. 4 oder 5 BauNVO zu treffende Binnendifferenzierung eines Baugebiets. Die Dorfgebietsfestsetzungen erfolgen somit nicht isoliert neben den die landwirtschaftlichen Betriebe betreffenden Festsetzungen, sondern ergänzen diese. Sie sichern einerseits die anderen dörflichen Nutzungsformen, andererseits verhindern sie eine dadurch womöglich ausgelöste Beschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung im Hinblick auf deren Emissionen (vgl. Planbegründung S. 49). Aus diesem Grund sind die Dorfgebietsfestsetzungen und die Ausweisung des überwiegenden Teils des Plangebiets als Flächen für die Landwirtschaft in der planerischen Abwägung derart miteinander verwoben worden, dass der Entfall der Dorfgebietsfestsetzungen diese Flächenfestsetzungen und die weiteren damit verknüpften planerischen Festsetzungen nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt. Aufgrund dieser untrennbaren Verschränkung der nutzungsorientierten Festsetzungen Dorfgebiet und Fläche für Landwirtschaft, scheidet eine bloße Teilunwirksamkeit der Dorfgebietsfestsetzung aus, weil dann ein Planungstorso zurückbliebe. Darüber hinaus lässt sich den Aufstellungsakten nicht entnehmen, dass der Plangeber einen Bebauungsplan ohne die Dorfgebietsfestsetzungen erlassen hätte. Für die Annahme, er wäre bereit gewesen, eine Auflösung seines Planungskonzepts hinzunehmen, finden sich keine Anhaltspunkte.

Das Gleiche gilt für die weiteren Festsetzungen. Den Baugrenzen und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fehlt ohne eine Bestimmung über die Art der baulichen Nutzung der Bezugsrahmen. Von der Gesamtnichtigkeit werden nicht nur die unmittelbar auf § 9 BauGB gestützten Festsetzungen zur Nutzung und Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet erfasst (neben den zeichnerischen Festsetzungen auch § 2 Nrn. 1-8, 15, 17, 20 und 22-24 PlanVO). Mit dem Wegfall des Bebauungsplans entfallen zugleich die

nach § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG in einem Bebauungsplan festsetzbaren Maßnahmen naturschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Art (§ 2 Nrn. 9, 11, 12, 16, 18, 19 und 21 PlanVO). Gleiches gilt für die gestalterischen Anforderungen, deren Festsetzung auf § 9 Abs. 4 BauGB, § 5 Abs. 1 Satz 1 Bauleitplanfeststellungsgesetz i.V.m. § 81 Abs. 2a HBauO beruht (§ 2 Nrn. 10 und 25-27 PlanVO).

Die Bezeichnung des Erhaltungsgebiets nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (§ 2 Nr. 14 PlanVO) ist ebenfalls unwirksam, weil sie untrennbarer Teil des Planungskonzepts zum Schutz des einmaligen Dorfcharakters ist. Diese Verknüpfung des Erhaltungsgebiets mit dem Gesamtkonzept kommt bereits in den vorstehend wiedergegebenen Äußerungen zum Anlass der Planung zum Ausdruck (s. oben S. 21) und ergibt sich auch aus der weiteren Planbegründung „5.6 Erhaltungsgebiet“ (S. 60 f.):

„Die Festsetzung des Erhaltungsgebiets zielt auf den Erhalt der Gesamtstruktur des durchgrünten, dörflichen Milieus, das sich durch seine einzigartige Lage in der Feldmark und dem Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung sowie durch seinen z.T. denkmalgeschützten Gebäudebestand auszeichnet. Auch die landwirtschaftlichen Gebäude prägen aufgrund ihrer Größe und visuellen Dominanz das zu schützende Orts- und Landschaftsbild und werden deshalb mit in den Erhaltungsgebiet aufgenommen. Durch die Baumaterialien auch der neueren Gebäude aus rotem Ziegelstein oder Holz fügen sich diese Gebäude bisher weitgehend in die Dorfstruktur ein, auch wenn sie teilweise durch ihre Größe im Erscheinungsbild hervortreten. Hervorzuheben ist auch der wertvolle Gehölzbestand aus alten heimischen Bäumen, Knicks und Feldhecken, die sich bis in das Dorf hineinziehen und mit den dörflichen Gebäuden ein besonderes Ortsbild formen. Die Fläche für den Erhaltungsgebiet wurde so gewählt, dass die die Hofstellen einfassenden Gehölze mit einbezogen werden. Entsprechend definiert der Erhaltungsgebiet jeweils die äußere Grenze um die bebauten und die denkmalgeschützten Bereiche des Plangebiets, und umfasst weitgehend den gesamten historischen Dorfbereich.

(...)

Das städtebauliche Ziel, die besondere Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes des Dorfes ... zu erhalten, wird damit umgesetzt.“

Die Festsetzung des Erhaltungsbereichs zielt damit ebenso wie die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans darauf ab, die Gesamtstruktur des vorhandenen Dorfes so zu erhalten, wie sie sich im Zeitpunkt der Planfeststellung darstellt. Der Plangeber hat diese Festsetzung des Erhaltungsbereichs durch die gemeinsame Abwägung mit den weiteren planerischen Festsetzungen untrennbar verknüpft. Deren gemeinsames städtebauliche Ziel wird in Frage gestellt, wenn das Dorfgebiet, die Flächen für Landwirtschaft, die privaten Grünflächen und die fast ausschließlich bestandsorientierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung samt den ergänzenden gestalterischen und landschaftsbezogenen Festsetzungen wegfallen. Es kann allein durch die Aufrechterhaltung des Erhaltungsbereichs nicht sinnvoll gefördert werden, zumal sich dessen Grenzen teilweise an den wegfallenden Festsetzungen orientieren.

3. Nicht von der Gesamtunwirksamkeit erfasst werden die Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen – Schule/FHH (Flurstücke ... und ...) und Feuerwehr/FHH (Flurstück ...) – sowie die Festsetzung Öffentliche Grünfläche (Parkanlage, FHH; Flurstück ...). Ihre Aufrechterhaltung ist städtebaulich sinnvoll und im Zweifel vom Plangeber gewollt. Diese Flächen werden nicht von dem die anderen Festsetzungen umfassenden Gesamtkonzept erfasst, die einmalige Dorfstruktur zu erhalten und hierzu die privaten Grundstücke sowohl nach der Art ihrer Nutzung als auch im Hinblick auf ihre Bebaubarkeit im aktuellen Zustand zu erhalten. Die diese Flächen betreffenden Festsetzungen können ihre städtebauliche Steuerungsfunktion selbständig erfüllen. Es darf angenommen werden, dass sie aufgrund ihrer öffentlichen Funktion auch bei Kenntnis des Plangebers von der Unwirksamkeit der übrigen privat genutzte Flächen betreffenden Festsetzungen erlassen worden wären.

### C.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 und 2 ZPO. Gründe für eine Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.