

Sachgebiet:

BVerwGE: nein

Fachpresse: ja

Bau- und Bodenrecht

Rechtsquelle/n:

BauNVO § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2, §§ 3, 4, 6 Abs. 1 und 2, §§ 10, 11 Abs. 1 und 2, § 13a

ZPO § 560

Titelzeile:

Kombination von Dauerwohnen und Ferienwohnungen in einem sonstigen Sondergebiet

Stichworte:

Bebauungsplan; Maßgeblicher Zeitpunkt; Dauerwohnen; Ferienwohnen; Sonstiges Sondergebiet; Wesentlicher Unterschied; Reines Wohngebiet; Auslegung des Bebauungsplans; Planungsziel; Allgemeines Wohngebiet; Mischgebiet; Sondergebiet für die Erholung.

Leitsätze:

1. Der Aufenthalt in Ferienwohnungen ist kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung.
2. Ein Gebiet, in dem das Wohnen als Nutzung zwar überwiegt, dem Aufenthalt in Ferienwohnungen aber ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommen soll, unterscheidet sich im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem allgemeinen Wohngebiet.

Urteil des 4. Senats vom 18. Oktober 2017 - BVerwG 4 CN 6.17

- I. OVG Lüneburg vom 9. August 2016
Az: OVG 1 KN 65/15





BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 4 CN 6.17
OVG 1 KN 65/15

Verkündet
am 18. Oktober 2017

...
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Normenkontrollsache

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 2017
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Prof. Dr. Rubel
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Gatz, Petz, Dr. Decker und
Prof. Dr. Külpmann

für Recht erkannt:

Die Revision des Antragstellers gegen das Urteil des Nie-
dersächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 9. August
2016 wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Revisionsverfah-
rens.

G r ü n d e :

I

- 1 Der Antragsteller wendet sich gegen einen Bebauungsplan, der ein sonstiges Sondergebiet zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung ausweist.
- 2 Gegenstand des Normenkontrollverfahrens ist die im April 2014 bekannt gemachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. ... "... " der Antragsgegnerin, einer auf einer ostfriesischen Insel gelegenen Gemeinde. Der Bebauungsplan überplant ein bebautes und zuvor als allgemeines Wohngebiet festgesetztes

Gebiet als sonstiges Sondergebiet. Die textlichen Festsetzungen bestimmen u.a.:

"1.1. Sonstiges Sondergebiet , - Dauerwohnen und Gästebeherbergung' gemäß § 11 BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet , - Dauerwohnen und Gästebeherbergung' [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind

- a) Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt,
- b) Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements) im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu Wohngebäuden im Sinne von (1) a,
- c) Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 400 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraums bis zu 150 m² Grundfläche,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Je Wohngebäude ist mindestens eine Wohnung zum dauerhaften Aufenthalt vorzusehen.

(2) Die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die überbaubare Fläche, wird wie folgt begrenzt:

- bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 2 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt,
- über 200 m² bis 250 m² überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt,
- über 250 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt.

(3) Die Anzahl der Ferienappartements zur Fremdenbeherbergung wird auf insgesamt 2 je Wohngebäude begrenzt."

- 3 Der Antragsteller ist Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet, für die eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" festgesetzt ist. Die Grundstücke sind mit eingeschossigen, als Erdhügel in Erscheinung tretenden Bunkern bebaut, die der Antragsteller als Wohngebäude nutzen möchte.
- 4 Das Oberverwaltungsgericht hat den Normenkontrollantrag abgelehnt. Die Gebietsfestsetzung sei in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig. Dessen Zweck entspreche nicht dem eines allgemeinen Wohngebiets. Denn es solle eine Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen mit einem gewissen Übergewicht der Dauerwohnnutzung entstehen, bei der dem Ferienwohnen ein das Gebiet mitprägender Anteil zukomme. Eine solche Mischung könne in einem Sondergebiet festgesetzt werden. Auch im Übrigen sei der Bebauungsplan nicht zu beanstanden.
- 5 Mit seiner vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Antragsteller sein Begehren weiter. Er hält den Bebauungsplan für unwirksam. Es habe kein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden dürfen. Das Planungsziel lasse sich durch Festsetzung eines Regelbaugebietes unter Ausschöpfung der Möglichkeiten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO erreichen. Dies gelte für die Kombination von Dauerwohnen und Ferienwohnen jedenfalls dann, wenn - wie hier - die Zweckbestimmung überwiegend das Dauerwohnen und nur nachrangig das Ferienwohnen sei. Die Antragsgegnerin und der Vertreter des Bundesinteresses verteidigen die Rechtsauffassung des Oberverwaltungsgerichts.

II

- 6 Die zulässige Revision ist unbegründet. Das angegriffene Urteil steht mit revisiblem Recht im Einklang.

- 7 I. Maßgeblich für die rechtliche Beurteilung ist die bei Erlass des Bebauungsplans geltende Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) (im Folgenden: BauNVO).

- 8 Während des Revisionsverfahrens sind die §§ 13a und 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in der Fassung des Art. 2 Nr. 4 und 5 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in Kraft getreten (im Folgenden: BauNVO 2017). Diese Vorschriften finden indes keine Anwendung. Denn Rechtsänderungen, die nach der Entscheidung der Vorinstanz eintreten, berücksichtigt das Revisionsgericht nur, wenn die Vorinstanz - entschiede sie anstelle des Revisionsgerichts - sie ebenfalls zu berücksichtigen hätte (BVerwG, Urteile vom 11. September 2007 - 10 C 8.07 - BVerwGE 129, 251 Rn. 19, vom 23. Februar 2011 - 6 C 22.10 - BVerwGE 139, 42 Rn. 14 und vom 25. Juli 2017 - 1 C 10.17 - NVwZ-RR 2017, 887 Rn. 12). Das ist hier nicht der Fall.

- 9 Für die Wirksamkeit einer Rechtsnorm maßgebend ist die Rechtslage im Zeitpunkt ihres Zustandekommens. Rechtsnormen, die unter Verletzung (zwingenden) höherrangigen Rechts zustande gekommen sind, sind im Grundsatz von Anfang an (ex tunc) und ohne Weiteres (ipso iure) unwirksam, soweit sich nicht aufgrund gesetzlicher Sonderregelungen anderes ergibt. Bei Bebauungsplänen ist insoweit der späteste in Betracht kommende Zeitpunkt seine Inkraftsetzung (BVerwG, Urteil vom 27. März 2014 - 4 CN 3.13 - BVerwGE 149, 229 Rn. 27). Die ohne Rückwirkung in Kraft getretenen §§ 13a und 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 2017 wären daher für die Vorinstanz nicht maßgeblich gewesen: Die

Vorschriften könnten weder einen Bebauungsplan wirksam werden lassen, der bei seiner Inkraftsetzung nicht Bestandteil der Rechtsordnung geworden war, noch könnten sie die Unwirksamkeit eines wirksam erlassenen Bebauungsplan herbeiführen. Unerheblich ist insoweit, dass der Gesetzgeber den Änderungen der Baunutzungsverordnung nur klarstellende Funktion beigemessen hat (BT-Drs. 18/10942 S. 35; BT-Drs. 18/11439 S. 21). Ob diese Auffassung zutrifft, haben die Gerichte zu entscheiden. Denn zur verbindlichen Auslegung einer Norm ist die rechtsprechende Gewalt berufen. Der Gesetzgeber ist dagegen zur authentischen Interpretation von Vorschriften nicht befugt (BVerfG, Beschluss vom 17. Dezember 2013 - 1 BvL 5/08 - BVerfGE 135, 1 Rn. 45).

- 10 II. Die Festsetzung eines Sondergebietes "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" konnte auf § 11 Abs. 1 BauNVO gestützt werden. Dies sieht das Oberverwaltungsgericht richtig (UA S. 6 ff.).
- 11 1. Wie von § 11 Abs. 1 BauNVO gefordert, unterscheidet sich das festgesetzte Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.
- 12 Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt (BVerwG, Urteile vom 29. September 1978 - 4 C 30.76 - BVerwGE 56, 283 <286> und vom 11. Juli 2013 - 4 CN 7.12 - BVerwGE 147, 138 Rn. 12). Die allgemeine Zwecksetzung des Baugebiets ist das entscheidende Kriterium dafür, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet (BVerwG, Beschluss vom 7. Juli 1997 - 4 BN 11.9 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 22 S. 4 und Urteil vom 28. Mai 2009 - 4 CN 2.08 - BVerwGE 134, 117 Rn. 10).
- 13 a) Das festgesetzte Sondergebiet unterscheidet sich wesentlich von einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO.

- 14 Reine Wohngebiete dienen nach § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Das festgesetzte Sondergebiet dient indes auch der Fremdenbeherbergung. Diese Nutzung ist kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung. Der Begriff des Wohnens im Sinne von § 3 Abs. 1 BauNVO ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Diese Kriterien müssen diejenigen erfüllen, denen die Unterkunft als Heimstätte dient (BVerwG, Beschlüsse vom 25. März 1996 - 4 B 302.95 - Buchholz 406.12 § 3 BauNVO Nr. 12 S. 3 und vom 20. Dezember 2016 - 4 B 49.16 - NVwZ 2017, 723 Rn. 7). Maßgeblich für die Erfüllung des Wohnbegriffs sind das Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung (BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302.95 - a.a.O.). Bei der Fremdenbeherbergung, die hier in Ferienappartements angeboten werden soll, fehlt es an einer Häuslichkeit, die auf Dauer angelegt ist. Denn die Gäste halten sich nach dem Nutzungskonzept und seiner typischen Verwirklichung jeweils allenfalls wenige Wochen in diesen Räumlichkeiten auf (OVG Greifswald, Urteil vom 19. Februar 2014 - 3 L 212/12 - BRS 82 Nr. 77; OVG Lüneburg, Urteile vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 - BRS 82 Nr. 21 und vom 15. Januar 2015 - 1 KN 61/14 - ZfBR 2015, 492; VGH Mannheim, Beschluss vom 26. Januar 2017 - 5 S 1791/16 - ZfBR 2017, 270 <271>; Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 3 Rn. 24; Fraatz-Rosenfeld/Kahrman, VR 2014, 37 <37 f.>; von Nicolai, NordÖR 2015, 361 <362>; Pernice-Warnke, NVwZ 2015, 112 <113>; Schink, UPR 2017, 292 <293>; Reidt/von Landwüst, UPR 2015, 12; Vietmeier, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2014, § 3 Rn. 26; Decker, in: Jäde/Dirnberger, BauGB BauNVO, 8. Aufl. 2017, § 3 BauNVO Rn 4; a.A. Pfeffer, NVwZ 2016, 729 <731>; ders., VBIBW 2015, 503 <504>).
- 15 In der Literatur wird erwogen, Wohnungen oder Räume für Feriengäste wie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu behandeln, auch wenn es an beherbergungstypischen Nebenleistungen fehlt und die Gäste ihren häuslichen Wirkungskreis selbst gestalten können (Pernice-Warnke, NVwZ 2015, 112 <113>; Fraatz-Rosenfeld/Kahrman, VR 2014, 37 <38 f.>; Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 3 Rn. 41, § 4a Rn. 25; ders., in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai

2017, § 4 BauNVO Rn. 110; Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 3 Rn. 20). Diesen Gedanken greift § 13a Satz 2 BauNVO 2017 auf (vgl. BT-Drs. 18/10942 S. 57).

- 16 Der Senat braucht dem nicht nachzugehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. Mai 1989 - 4 B 78.89 - Buchholz 406.11 § 31 BBauG/BauGB Nr. 27 S. 3). Denn die Antragsgegnerin möchte in dem festgesetzten Sondergebiet solche Nutzungen jedenfalls ausnahmsweise zulassen, die in reinen Wohngebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig sind, wie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, auch wenn diese nicht zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, die nicht den Bedürfnissen der Bewohner dies Gebiets dienen. Hierfür steht das reine Wohngebiet nicht zur Verfügung.
- 17 b) Ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO wollte die Gemeinde nicht festsetzen.
- 18 aa) Das Oberverwaltungsgericht hat die Zweckbestimmung des Baugebietes dahin ausgelegt, dass ein Gemisch von Nutzungen gewollt sei, in der das (Dauer-)Wohnen zwar überwiege, dem Ferienwohnen jedoch ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommen solle. Es solle kein Wohngebiet mit leichten Abstrichen, sondern eher eine Mischung Dauer-/Ferienwohnungen mit einem gewissen Übergewicht der Dauerwohnnutzung entstehen (UA S. 7). Diese Auslegung des Ortsrechts ist nach § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 560 ZPO für die auf die Revision ergehende Entscheidung maßgebend.
- 19 Allerdings hat das Revisionsgericht zu prüfen, ob sich das Instanzgericht bei der Anwendung und Auslegung irrevisiblen Rechts so weit vom zugrunde liegenden Gesetz entfernt hat, dass der Zusammenhang mit dem Gesetz nicht mehr hinreichend erkennbar und unter keinem denkbaren Gesichtspunkt - auch nicht als richterliche Rechtsfortbildung - verständlich ist (BVerwG, Beschluss vom 7. Januar 2008 - 9 B 81.07 - Buchholz 401.0 § 171 AO Nr. 1 Rn. 8). Dies ist nicht der Fall. Den Bebauungsplan kennzeichnet ein Spannungsverhältnis:

Während die Zweckbestimmung die Fremdenbeherbergung als "untergeordnet" bezeichnet, lassen die textlichen Festsetzungen immerhin zwei Ferienappartements je Wohngebäude zu. Dieses Spannungsverhältnis hat das Oberverwaltungsgericht aufgelöst, indem es eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnungen angenommen hat, bei welcher dem Dauerwohnen lediglich ein "gewisses Übergewicht" (UA S. 7) zukommt. Dies ist ohne Weiteres nachvollziehbar.

- 20 Anders als der Antragsteller meint, ist der Bebauungsplan auch nicht wegen innerer Widersprüchlichkeit unwirksam, weil der festgesetzte Zweck von den textlichen Festsetzungen abweicht (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 18. März 2004 - 4 CN 4.03 - BVerwGE 120, 239 <243 ff.> zur Auslegung der Begründung eines Bebauungsplans). Denn das zur Auslegung des irrevisiblen Rechts berufene Oberverwaltungsgericht hat einen solchen Widerspruch im Bebauungsplan nicht erkannt. Es hat vielmehr der Zweckbestimmung einen Inhalt beigemessen, der mit den textlichen Festsetzungen in Einklang zu bringen ist. Dass die Auslegung des Oberverwaltungsgerichts ihrerseits unvollständig oder in sich widersprüchlich (vgl. BVerwG, Urteil vom 7. März 2017 - 9 C 20.15 - KommJur 2017, 314 = juris Rn. 20) sein könnte, zeigt der Antragsteller nicht auf.
- 21 Die Auslegung des Oberverwaltungsgerichts hält auch der Kritik stand, der Bebauungsplan lasse eine ausschließliche Wohnbebauung zu und stelle nicht sicher, dass das untergeordnete Ziel der Fremdenbeherbergung überhaupt erreicht werde. Einer solchen Sicherung bedurfte es schon aus tatsächlichen Gründen nicht. Der Bebauungsplan soll das Entstehen von Ferienwohnungen begrenzen und Wohnraum für das dauernde Wohnen erhalten. Hiervon gehen auch die Beteiligten aus. Die Möglichkeit, es könne sich ausschließlich Wohnbebauung entwickeln, liegt so fern, dass es einer planerischen Vorsorge nicht bedurfte. Im Übrigen könnte einer solchen Entwicklung im Genehmigungsverfahren unter Anwendung des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO begegnet werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 4. Mai 1988 - 4 C 34.86 - BVerwGE 79, 309 <310 ff.>).

- 22 bb) Ihr Planungsziel konnte die Gemeinde auch unter Einsatz der Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 ff. BauNVO nicht durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erreichen.
- 23 Allerdings erscheint es denkbar, unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste (hier: bis zu 400 m² Verkaufsfläche) (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), der Schank- und Speisewirtschaften (hier: ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraums bis zu 150 m² Grundfläche) (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), die nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zu ausnahmsweise zulässigen Nutzungen herunterzustufen. Die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wären nicht zulässig nach § 1 Abs. 5 BauNVO, ebenso nicht die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO). Erreichbar wäre das Planungsziel der Gemeinde aber nur dann, wenn Ferienappartements Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sein sollten und damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt werden könnten, wie dies § 13a BauNVO 2017 in Anschluss an Stimmen in der Literatur annimmt (vgl. für die Annahme sonstiger Gewerbebetriebe Reidt/von Landwüst, UPR 2015, 12 <12 f.>; Schink, UPR 2017, 292 <294>).
- 24 Dies mag auf sich beruhen. Selbst wenn eine solche Festsetzung konstruktiv möglich erschiene, müsste in Übereinstimmung mit § 1 Abs. 5 und § 6 Nr. 2 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nach § 4 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleiben. Daran fehlt es. Das allgemeine Wohngebiet wird als kollektive Wohngemeinschaft mit einem grundsätzlichen Ruhebedürfnis begriffen (BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 - 4 C 1.02 - BVerwGE 116, 155 <160>; Beschluss vom 31. Juli 2013 - 4 B 8.13 - BauR 2013, 1996 Rn. 8). Es unterscheidet sich nur graduell, nicht aber prinzipiell von einem reinen Wohngebiet (BVerwG, Urteil vom 12. August 1999 - 4 CN 4.98 - BVerwGE 109, 246 <256>).

Die Wohnnutzung muss vorherrschen, Wohngebäude und Wohnungen im Vergleich zu anderen Nutzungen zahlenmäßig überwiegen (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2017, § 4 BauNVO Rn. 19) und den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen zulässigen Anlagen erkennbar prägen (BVerwG, Urteil vom 7. September 2017 - 4 C 8.16 - juris Rn. 7 <zur Veröffentlichung in BVerwGE vorgesehen>). Nach der für das Revisionsgericht maßgebenden Auslegung des Oberverwaltungsgerichts ist die Zweckbestimmung "überwiegendes Dauerwohnen" indes nicht der Zweckbestimmung "dient vorwiegend dem Wohnen" des § 4 Abs. 1 BauNVO gleichzusetzen, weil dem Ferienwohnen ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommen soll (UA S. 7). Damit könnte das Planungsziel der Gemeinde, wie es in der Zweckbestimmung des Sondergebietes seinen Ausdruck findet, mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch unter Nutzung der Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 ff. BauNVO nicht erreicht werden.

- 25 c) Die Festsetzung eines Mischgebietes verfehlte das gemeindliche Planungsziel ebenso. Das Mischgebiet dient nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kennzeichnend ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit (BVerwG, Urteil vom 4. Mai 1988 - 4 C 34.86 - BVerwGE 79, 309 <311>). Es verstößt gegen die Zweckbestimmung des Mischgebietes, wenn - wie hier - wesentliche Teile der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO bezeichneten Nutzungsarten ausgeschlossen werden (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2017, § 6 BauNVO Rn. 19).
- 26 d) Schließlich schied die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 10 Abs. 1 BauNVO, das der Erholung dient, aus. Denn mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines solchen Sondergebietes ist das Dauerwohnen nicht vereinbar (BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 - 4 CN 7.12 - BVerwGE 147, 138 Rn. 11).
- 27 2. Das Oberverwaltungsgericht hat angenommen, dass die Kombination von dauerndem Wohnen und Ferienappartements in dem hier geforderten räumli-

chen und funktionalen Zusammenhang in einem sonstigen Sondergebiet zulässig ist (UA S. 7 f. unter Berufung auf OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 - BRS 82 Nr. 21). Dies trifft aus den Gründen des Senatsurteils vom heutigen Tag in der Sache 4 C 5.16 zu. Die Beteiligten haben dem nicht widersprochen.

- 28 Die Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin hat der Antragsteller nicht in Zweifel gezogen, ebenso wenig die weiteren Ausführungen des angegriffenen Urteils. Verstöße gegen revisibles Recht sind auch insoweit nicht ersichtlich.
- 29 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Petz

Dr. Decker

Prof. Dr. Külpmann

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 60 000 € festgesetzt.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Petz

Dr. Decker

Prof. Dr. Külpmann