



**OBERVERWALTUNGSGERICHT  
BERLIN-BRANDENBURG**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

**OVG 2 A 5/23**

In der Normenkontrollsache

Antragstellerin,

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte BBvB Ahlhaus & Böhmke,  
Kurfürstendamm 62, 10707 Berlin,

g e g e n

der Stadt Rheinsberg,  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Seestraße 9-10, 16831 Rheinsberg,

Antragsgegnerin,

bevollmächtigt:

Rechtsanwalt Uwe Graupeter,  
Am Bassin 11, 14467 Potsdam,

hat der 2. Senat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 2025 durch den  
Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Panzer, den Richter am

Oberverwaltungsgericht Dr. Hörauf und die Richterin am Oberverwaltungsgericht Krause sowie den ehrenamtlichen Richter Falkenhain und die ehrenamtliche Richterin Bauer für Recht erkannt:

Die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“ der Stadt Rheinsberg vom 2. Februar 2022, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin vom 25. Februar 2022 (S. 33 f.), die am 22. Februar 2024 beschlossene Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“, bekanntgemacht durch Bereitstellung am 23. Februar 2024 auf der Internetseite der Antragsgegnerin sowie die am 10. Februar 2025 beschlossene Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“, bekanntgemacht durch Bereitstellung am 21. Februar 2025 auf der Internetseite der Antragsgegnerin, werden für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

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

Die Revision wird nicht zugelassen.

### Tatbestand

Die Antragstellerin wendet sich gegen eine Veränderungssperre und deren zwei Verlängerungen.

Sie erwarb im Jahr 2022 Eigentum an Grundstücken

Schon vor Abschluss des Erwerbsprozesses beabsichtigte sie.

umzubauen. Zu diesem Zweck bereitete sie bereits Ende des Jahres 2021 Bauunterlagen vor.

Diese Planungen wurden im Januar 2022 der Antragsgegnerin bekannt. In einer Sondersitzung am 2. Februar 2022 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplans „Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“. Nach der Beschlussvorlage, der eine Darstellung des Geltungsbereichs beigefügt war, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Flur 21 die Flurstücke „... 17, 18 tw., 20, 28 tw., 178/4, 178/5 tw., 180“. Der Aufstellungsbeschluss wurde damit begründet, dass Flecken Zechlin zu drei Vierteln vom Landschaftsschutzgebiet „Ruppiner Wald- und Seengebiet“ umschlossen sei. Es bestehe jedoch ein stetiger Bedarf an hochwertigen Wohnbauflächen. Im Plangebiet solle daher ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, wobei u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso ausgeschlossen würden wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Der Aufstellungsvorgang enthält eine vom Bürgermeister der Antragsgegnerin unterzeichnete Bekanntmachungsanordnung vom 3. Februar 2022, nach der der Aufstellungsbeschluss „hiermit ortsüblich bekannt gemacht“ werde. Weiter heißt es darin, der Geltungsbereich sei dargestellt. Hierauf wurde im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 25. Februar 2022 veröffentlicht, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rheinsberg die Aufstellung des Bebauungsplans „Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“ beschlossen habe und der Geltungsbereich dargestellt werde. Das Plangebiet umfasse in der Flur 21 die Flurstücke „... 17, 18, teilw. 20, 28, teilw. 187/4, 178/5 und teilw. 180“. Eine Karte zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wurde im Amtsblatt mit abgedruckt.

Daneben beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin in der Sitzung am 2. Februar 2022 eine Satzung über eine Veränderungssperre „im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“, die im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 25. Februar 2022 veröffentlicht wurde.

Auf den Bauantrag der Antragstellerin vom 11. Februar 2022 genehmigte der Landkreis Ostrprignitz-Ruppin ihr mit Bescheid vom 1. Juni 2022 gleichwohl die Änderung bzw. den Umbau des (früheren) Hotels in ein Übergangswohnheim für Flüchtlinge. Gegen die Baugenehmigung er hob die Antragsgegnerin erfolglos Widerspruch. Auch ihr Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz blieb sowohl vor dem Verwaltungsgericht Potsdam (VG 5 L 388/22) als auch dem erkennenden Senat (OVG 2 S 53/22) ohne Erfolg.

Am 22. Februar 2024 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr. Nach der Bekanntmachungsanordnung werde „die Satzung hiermit ausgefertigt und gemäß § 15 der Hauptsatzung der Stadt Rheinsberg öffentlich bekannt gemacht“. Zur Bekanntgabe der Satzung wies die Antragsgegnerin im Anzeigenteil der Märkischen Allgemeinen Zeitung (Lokalausgabe Ruppiner Tageblatt vom 24./25. Februar 2024) auf die Satzung zur ersten Verlängerung hin und stellte die Verlängerungssatzung auf ihrer Internetseite bereit.

Durch Beschluss vom 10. Februar 2025 verlängerte die Stadtverordnetenversammlung die Geltungsdauer „zur Sicherung des mit Beschluss vom 02.02.2022 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens“ anschließend erneut um ein weiteres Jahr. Zur Begründung hieß es in der Beschlussvorlage, das Bebauungsplanverfahren sei noch nicht abgeschlossen. Im Aufstellungsvorgang befindet sich ein mit „Öffentliche Bekanntmachung über die Satzung über eine Veränderungssperre in der Stadt Rheinsberg, Gemarkung Flecken Zechlin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“ 2. Verlängerung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB“ überschriebenes und vom Bürgermeister unterzeichnetes Dokument, in dem es heißt: „Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft“. Die Antragsgegnerin stellte die zweite Verlängerungssatzung auf ihrer Internetseite bereit und wies darauf in der Märkischen Allgemeinen Zeitung vom 22./23. Februar 2025 hin.

Mit am 2. Februar 2023 beim Oberverwaltungsgericht eingegangenem Schriftsatz hat die Antragstellerin Normenkontrollantrag gestellt. Sie hat die Grundstücke „Weinbergsring“ und „Weinbergsring (tlw.) 56“ mit notariellem Kaufvertrag vom 13. Juni 2023 veräußert; die Eigentumsumschreibung erfolgte zum 18. März 2024.

Mit Schriftsätzen vom 13. August 2024, eingegangen am 15. August 2024, und vom 28. März 2025, eingegangen am selben Tage, hat sie ihren Normenkontrollantrag auf die Beschlüsse vom 22. Februar 2024 und vom 10. Februar 2025 über die erste und zweite Verlängerung der Veränderungssperre erstreckt.

Zur Begründung macht sie im Wesentlichen geltend, die Veränderungssperre sei schon formell fehlerhaft. Sie leide nicht nur an einem Ausfertigungsmangel, sondern auch an einem Bekanntmachungsfehler. Die für eine ordnungsgemäße Bekanntmachung nötige Bekanntmachungsanordnung des Hauptverwaltungsbeamten genüge nicht den rechtlichen Anforderungen, da sie keine der Entscheidungen enthalte, die damit zu treffen seien. Ferner weise die Veränderungssperre materielle Fehler auf. Zum einen seien weder die Veränderungssperre noch der Aufstellungsbeschluss in räumlicher Hinsicht bestimmbar. Zum anderen sei die Veränderungssperre nicht erforderlich, weil der Aufstellungsbeschluss seinerseits nicht erforderlich sei. Die Antragsgegnerin betreibe damit eine reine Verhinderungs- bzw. Abwehrplanung. Darüber hinaus hafteten beiden Verlängerungssatzungen Bekanntmachungsfehler an, weil auch hier Bekanntmachungsanordnungen fehlten, die die rechtlichen Anforderungen erfüllten. Beide Verlängerungssatzungen seien im Übrigen materiell rechtswidrig. Sie müssten sich insoweit alle bereits gegen die Veränderungssperre erhobenen materiellen Einwände entgegenhalten lassen. Hinsichtlich der zweiten Verlängerungssatzung komme noch hinzu, dass das Vorliegen der Voraussetzungen aus § 17 Abs. 2 BauGB Zweifeln unterliege.

Der Antragstellerin beantragt,

die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“ der Stadt Rheinsberg vom 2. Februar 2022, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin vom 25. Februar 2022 (S. 33 f.), die am 22. Februar 2024 beschlossene Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“, bekanntgemacht durch Bereitstellung am 23. Februar 2024 auf der Internetseite der Antragsgegnerin sowie die am 10. Februar 2025 beschlossene Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher

Weinbergsring“, bekanntgemacht durch Bereitstellung am 21. Februar 2025 auf der Internetseite der Antragsgegnerin, für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,  
den Normenkontrollantrag zurückzuweisen.

Sie hält den Normenkontrollantrag infolge der Grundstücksveräußerung schon für unzulässig. Jedenfalls hinsichtlich der Satzung zur zweiten Verlängerung der Veränderungssperre fehle es am Rechtsschutzbedürfnis, da die Antragstellerin bei deren Erlass nicht mehr Eigentümerin gewesen sei. Zudem sei der Normenkontrollantrag unbegründet. Die Rüge formeller Fehler greife nicht durch. Weder liege der behauptete Ausfertigungsmangel vor, noch gebe es den beanstandeten Bekanntmachungsmangel. Die Bekanntmachung selbst richte sich nach Landesrecht, das bestimme, was eine ortsübliche Bekanntmachung sei. Hier sei hinsichtlich der Veränderungssperre die bürgerfreundliche der zwei nach der Hauptsatzung möglichen Bekanntmachungsformen gewählt und der Volltext der von den Stadtverordneten beschlossenen Satzung nebst Karte im Amtsblatt veröffentlicht worden. Daher sei die Bekanntmachung ordnungsgemäß erfolgt. Wäre dies anders zu beurteilen, würde mangels rechtzeitiger Rüge ohnedies auch die Fehlerheilungsregelung des § 3 Abs. 4 BbgKVerf greifen. Materielle Fehler seien gleichfalls nicht erkennbar. Insbesondere begegneten weder der Aufstellungsbeschluss noch die Veränderungssperre Bestimmtheitsbedenken. Wollte man das anders sehen, wären die Sitzungen im Übrigen nur teilweise unwirksam, da sich die betroffenen Flurstücke im Randbereich des Gebiets befänden. Hiervon wären die streitgegenständlichen Grundstücke nicht berührt. Entgegen der Ansicht der Antragstellerin fehle es auch nicht an der Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans und der Sicherung durch die Veränderungssperre. Die Antragstellerin übersehe, dass zwar die Nutzung als Übergangswohnheim für Flüchtlinge nicht erwünscht sei, gleichwohl aber positive Planungsziele dahingehend bestünden, dass der seit 2009 leerstehende Fremdkörper inmitten eines faktischen Allgemeinen Wohngebiet zugunsten einer zweigeschossigen Bebauung weggeplant werden solle.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Streitakte und die beigezogenen Behördenvorgänge (Aufstellungsbeschluss zum

Bebauungsplan sowie Vorgänge zur Veränderungssperre und deren Verlängerungen) verwiesen. Die Akten haben vorgelegen und sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

### **Entscheidungsgründe**

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg, denn die Veränderungssperre und deren Verlängerungen weisen Mängel auf, die deren Unwirksamkeit zur Folge haben.

1. Der Normenkontrollantrag ist zulässig.

- a) Insbesondere hat die Antragstellerin den gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthaften Antrag fristgerecht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Veränderungssperre (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO) gestellt und ihren Normenkontrollantrag jeweils rechtzeitig innerhalb der Jahresfrist auf die Satzungsbeschlüsse über die erste und zweite Verlängerung der Veränderungssperre erstreckt (§ 173 VwGO i.V.m. § 264 Nr. 2 ZPO).
- b) Entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin ist der Antrag auch sonst zulässig.

aa) Die Antragstellerin ist antragsbefugt. Das folgt daraus, dass sie Eigentümerin eines Grundstücks im Geltungsbereich der Veränderungssperre gewesen ist. Die Eigentümerstellung reicht für die Antragsbefugnis aus (vgl. Senatsurteil vom 24. Juni 2021 – OVG 2 A 20.19 – juris Rn. 18). Die Antragsbefugnis ist auch nicht infolge der Grundstücksveräußerung nach Einleitung des Normenkontrollverfahrens entfallen. Sie hat gemäß § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 265 Abs. 2 Satz 1, 266 ZPO auf das Verfahren keinen Einfluss. Es bleibt bei der Prozessführungsbefugnis des früheren Eigentümers (vgl. BVerwG, Beschluss vom 1. August 2001 – 4 BN 43.01 – juris Rn. 5), wenn – wie hier – der Erwerber nicht übernimmt. Die Antragsbefugnis wird von der Veräußerung deshalb nicht berührt (vgl. bereits Senatsurteil vom 26. Januar 1996 – OVG 2 A 9/92 – NVwZ 1997, 506 f.; VGH München, Urteil vom 28. April 2004 – 25 N 98.3694 – juris Rn. 19; VGH Mannheim, Urteil vom 15. November 2011 – 8 S 1044/09 – juris Rn. 24). Das gilt auch hinsichtlich der erst nach der Eigentumsumschreibung der Grundstücke beschlossenen Satzung über

die zweite Verlängerung der Veränderungssperre, da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die ursprüngliche Veränderungssperre und ihre Verlängerungen wegen der Abhängigkeit der Verlängerungen von der Veränderungssperre materiell und prozessual als Einheit anzusehen sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. Februar 2004 – 4 CN 16/03 – juris Rn. 16).

bb) Ferner steht der Antragstellerin ein Rechtsschutzinteresse zur Seite. Für das Rechtsschutzinteresse ist – wie auch für die Antragsbefugnis – nicht erforderlich, dass Veräußerer selbst einen Nutzen vom erstrebten Ausgang des Verfahrens ableiten können. § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO regelt nämlich den Fall einer gesetzlichen Prozessstandschaft, mithin die Zulässigkeit der prozessualen Geltendmachung fremder (auf den Erwerber übergegangener) Rechte im eigenen Namen (des Veräußerers). Aus diesem Grund kommt es entscheidend darauf an, ob sich für den Erwerber der Normenkontrollantrag als nützlich erweisen kann (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 15. November 2011, a.a.O., Rn. 26 m.w.N. sowie OVG Bautzen, Urteil vom 26. September 2013 – 1 C 37/11 – juris Rn. 30). Andernfalls liefern §§ 265, 266 ZPO, die Doppelprozesse vermeiden sollen (s. Becker-Eberhard, in: MüKo-ZPO, 7. Aufl. 2025, § 265 Rn. 3), regelmäßig leer. Folglich fehlt das Rechtsschutzbedürfnis im Falle einer Veräußerung nur, wenn der Normenkontrollantrag sich für den Erwerber erkennbar als gänzlich nutzlos erwiese (vgl. erneut VGH Mannheim, Urteil vom 15. November 2011, a.a.O.). Hierfür ist indes nichts ersichtlich, denn der Erwerber der hier in Rede stehenden Grundstücke ist als derzeitiger Eigentümer der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücke der Veränderungssperre unterworfen. Es gibt auch sonst keinen Anhaltspunkt dafür, dass es sich aufgrund der Interessenlage des Erwerbers um ein sinnloses bzw. sinnlos gewordenes Verfahren handeln könnte. Im Übrigen hat die Antragstellerin mit ihrem – unwidersprochen gebliebenen – Vortrag in der mündlichen Verhandlung, sie schulde wegen des fortdauernden, aus der verlängerten Veränderungssperre resultierenden Bauverbots aus dem Kaufvertrag inzwischen bereits eine Vertragsstrafe und es drohe deswegen ggf. sogar die Vertragsrückabwicklung, auch ein eigenes Interesse am Ausgang des Verfahrens geltend gemacht, das ihr Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung auch der zweiten Verlängerungssatzung hinreichend begründet.

2. Der Normenkontrollantrag ist begründet. Ausgehend davon, dass der gerichtliche Prüfungsumfang nicht auf die beanstandeten Fehler beschränkt ist, sondern eine Prüfung von Amts wegen zu erfolgen hat (vgl. etwa Senatsurteil vom 4. November 2022 – OVG 2 A 9.19 – juris Rn. 30), weisen alle angegriffenen Satzungen Mängel auf, die ihre Unwirksamkeit zur Folge haben.

a) Dies gilt zunächst für die Satzung über die Veränderungssperre. Hierbei kann offenbleiben, ob diese formelle Fehler aufweist. Denn jedenfalls fehlt es an materiellen Voraussetzungen für ihren Erlass, weil es an einem wirksamen Aufstellungsbeschluss mangelt (aa.). Dieser Fehler ist beachtlich (bb.).

aa) Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzung einer Veränderungssperre ist ein Aufstellungsbeschluss. Ein Aufstellungsbeschluss liegt im Rechtssinne dann allerdings nicht vor, wenn er zwar gefasst, aber entgegen § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht ortsüblich bekanntgemacht wurde. Nur der ortsüblich bekanntgemachte Aufstellungsbeschluss ist beachtlich (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. August 1992 – 4 N 1/92 – juris Rn. 15 m.w.N.). An einem ortsüblich bekanntgemachten Aufstellungsbeschluss fehlt es hier deshalb, weil die bekanntgemachte Fassung des Aufstellungsbeschlusses an mehreren Stellen nicht mit der von der Stadtverordnung beschlossenen Fassung übereinstimmt, der gefasste Beschluss mithin nicht bekanntgemacht worden ist. Während der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten vom 2. Februar 2022 als nur teilweise erfasste Flurstücke ausschließlich die Flurstücke 18, 28 und 178/5 der Flur 21 benennt, zählen nach dem im Amtsblatt vom 25. Februar 2022 bekanntgemachten Aufstellungsbeschluss die Flurstücke 18 und 28 uneingeschränkt zu dessen Geltungsbereich. Teilweise davon erfasst sind jedoch die Flurstücke 20, 187/4 und 180. Zwar beruhen diese Abweichungen auf einer möglicherweise nur versehentlichen Verschiebung dreier Kommata und eines Zahlen-drehers. Von unschädlichen textlichen Umgestaltungen im bekanntgemachten Aufstellungsbeschluss, die den Aussagegehalt des vom Beschlussorgan gefassten Aufstellungsbeschlusses „nicht im Geringsten verändern“ (zu einem solchen Fall s. OVG Münster, Beschluss vom 26. Februar 2014 – 10 B 140/14 – juris Rn. 12), kann hier jedoch nicht die Rede sein. Schließlich führen die Abweichungen vorliegend dazu, dass gegenüber dem Wortlaut des tatsächlich gefassten Aufstellungsbeschlusses insgesamt sechs inhaltliche Aussagen verändert werden (1. Flurstück 18 nicht teilweise, sondern ganz einbezogen; 2. Flurstück 28 nicht teilweise,

sondern ganz erfasst; 3. Flurstück 178/5 nicht teilweise, sondern ganz Teil des Geltungsbereichs; 4. Flurstück 20 nicht ganz, sondern nur teilweise erfasst; 5. Flurstück 187/4 ist einbezogen, aber nur teilweise; 6. Flurstück 180 nicht ganz, sondern nur teilweise erfasst).

Soweit die Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung hierzu ausgeführt hat, diese Abweichungen in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses seien mit Blick auf die ebenfalls veröffentlichte Karte, der der Geltungsbereich des Plangebiets entnommen werden könne unzweifelhaft als redaktionelles Versehen erkennbar und deswegen nicht von Relevanz, folgt der Senat dem nicht. Zum einen ist die Bekanntmachung der Karte, auf die die Antragsgegnerin abstellt, schon nicht von einem entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gedeckt. Die Beschlussvorlage enthält lediglich in ihrer Begründung unter Ziffer VIII. den Hinweis auf eine Anlage „Darstellung des Geltungsbereiches“, ihr ist jedoch nicht zu entnehmen, dass diese Anlage nach dem Willen der Stadtverordnetenversammlung zum Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses gemacht werden sollte. Zum anderen ergibt sich aber selbst bei unterstellter Berücksichtigungsfähigkeit der bekanntgemachten Karte nicht mit der erforderlichen Eindeutigkeit, welche Flurstücke in den Geltungsbereich des Plangebiets einbezogen sein sollen, da die Darstellung in der Karte mit der textlichen Umschreibung nicht in Einklang zu bringen ist. Im Übrigen kann der in schwarz-weiß veröffentlichten Karte der Verlauf der Gebietsgrenze nicht hinreichend bestimmt entnommen werden.

bb) Der dargestellte Bekanntmachungsmangel des Aufstellungsbeschlusses führt zur Unwirksamkeit der Veränderungssperre. Der Mangel ist beachtlich. Etwas anderes folgt nicht aus §§ 214 f. BauGB. Dem steht schon entgegen, dass diese Normen lediglich auf Flächennutzungspläne sowie auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch Anwendung finden, ein Aufstellungsbeschluss jedoch weder das eine noch das andere ist, diesem insbesondere keine Rechtsnormqualität zukommt (vgl. etwa Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2025, § 2 Rn. 22). Darüber hinaus ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt, dass im Falle eines Verstoßes gegen das Erfordernis der ortsüblichen Bekanntmachung eines Aufstellungsbeschlusses § 214 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der als Satzung erlassenen Veränderungssperre unanwendbar ist, da eine dort allein erfasste Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nicht

gegeben ist. Fehlt eine ordnungsgemäße, ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, handelt es sich aus der Sicht des § 14 Abs. 1 BauGB vielmehr um einen materiellen Fehler, der sich aus dem Bundesrecht ergibt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. August 1992 – 4 N 1/92 – juris Rn. 16; s.a. VGH Mannheim, Beschluss vom 8. November 2024 – 3 S 827/24 – juris Rn. 49). Aus diesem Grund geht auch der Hinweis der Antragsgegnerin auf § 3 Abs. 4 BbgK-Verf fehl, der gleichfalls nur Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (und außerdem auch nur landesrechtlicher Art) erfasst. Da der Bekanntgabemangel die Veränderungssperre insgesamt betrifft, scheidet entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin eine geltungserhaltende Reduktion aus.

b) Die daraus folgende Ungültigkeit der ursprünglichen Veränderungssperre erfasst auch die Satzungen über die Verlängerungen (vgl. bereits Senatsbeschluss vom 31. Januar 1997 – OVG 2 A 5.96 – juris Rn. 17). Unbeschadet dessen leiden die Satzungen über die erste und die zweite Verlängerung der Veränderungssperre an eigenständigen Mängeln.

aa) Die Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre vom 22. Februar 2024 ist jedenfalls materiell unwirksam.

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängern. Die erstmalige Verlängerung steht also im Ermessen der Gemeinde. Das Ermessen muss nach sachlichen Gesichtspunkten ausgeübt werden (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1990 – 4 B 156/89 – juris Rn. 11; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. Februar 2020 – OVG 10 A 1.16 – juris Rn. 96). Nachdem auf ausdrückliche Nachfrage des Senats auch ihr Prozessbevollmächtigter in der mündlichen Verhandlung davon ausgegangen ist, die Antragsgegnerin habe insoweit den vollständigen Originalverwaltungsvorgang vorgelegt, muss mangels darin enthaltener Beschlussvorlage oder sonstiger Anhaltspunkte, die für eine Ermessensbetätigung oder auch nur ein Ermessensbewusstsein sprächen, von einem Ermessensausfall bzw. zumindest von einem Ermessensfehler ausgegangen werden. Denn die Ermessensbetätigung ist nicht nur fehlerhaft, wenn die Ermessenserwägungen nicht nachvollziehbar oder widersprüchlich sind, sondern auch, wenn sie – wie hier – nicht erkennbar sind (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 27. März 2009 – 2 L 218/06 – juris Rn. 24 m.w.N. u.a. auf

BVerwG, Urteil vom 5. September 2006 – 1 C 20/05 – juris Rn. 17 ff.). Daraus folgt die Unwirksamkeit der ersten Verlängerungssatzung, da für eine Ermessensreduzierung auf Null weder etwas vorgetragen noch sonst ersichtlich ist.

bb) Auch der Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre vom 10. Februar 2025 haften eigenständige Fehler an.

(1) Sie ist in formeller Hinsicht zu beanstanden.

(a) Die am 21. Februar 2025 erlassene Bekanntmachungsanordnung, die Grundlage der Bekanntmachung der zweiten Verlängerungssatzung war, genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 4 BekanntmV i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 BbgKVerf bedarf es vor der Bekanntmachung einer Satzung einer Bekanntmachungsanordnung des Hauptverwaltungsbeamten, die in den Akten schriftlich zu vermerken, zu datieren und mit seiner Unterschrift zu versehen ist. Diese Vorschrift verlangt eine verantwortliche, an die Person des Hauptverwaltungsbeamten gebundene Maßnahme, mit der die Bekanntmachung der Satzung veranlasst wird. Sie soll erkennbar sicherstellen, dass der nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BekanntmV für die Bekanntmachung allein zuständige Hauptverwaltungsbeamte die Prüfung der Voraussetzungen und die Entscheidung über die Art und Weise der Bekanntmachung nicht aus der Hand gibt, sondern durch seine Unterschrift die uneingeschränkte Verantwortung für die Bekanntmachung übernimmt. Die Bekanntmachungsanordnung hat daher nicht nur eine notarielle Funktion, sondern Entscheidungscharakter, weil hierdurch u.a. festgelegt wird, zu welchem genauen Zeitpunkt die Satzung bekanntgemacht wird, welche Art der öffentlichen Bekanntmachung (z.B. §§ 1 bis 3 BekanntmV) gewählt wird und wo, d.h. in welchem Veröffentlichungsorgan die Bekanntmachung erfolgen soll. Dabei handelt es sich nicht nur um eine sanktionslose Ordnungsvorschrift, sondern um eine wesentliche Verfahrensvorschrift, deren Verletzung grundsätzlich die Ungültigkeit der Satzung zur Folge hat (st. Rspr. des Senats, vgl. Senatsbeschluss vom 24. Juni 2021 – 2 A 20.19 – juris Rn. 22).

Hier lässt die Bekanntmachungsanordnung vom 21. Februar 2025 nicht erkennen, in welcher Form die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die

Veränderungssperre durchgeführt werden sollte. Bei Veränderungssperren bestehen aufgrund bundes- bzw. ortsrechtlicher Bestimmungen mehrere Möglichkeiten der Bekanntmachung. Mit der Bekanntmachungsanordnung gemäß muss § 1 Abs. 1 Satz 4 BekanntmV der Hauptverwaltungsbeamte entscheiden, nach welchen Vorschriften die Satzung veröffentlicht werden soll. Die Bekanntmachung ist bundesgesetzlich in § 16 Abs. 2 BauGB geregelt. Danach hat die Gemeinde die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu geben (Satz 1), wobei ortsüblich diejenige Art der Verkündung ist, die in der Gemeinde für örtliche Rechtsvorschriften, insbesondere für Satzungen, nach den einschlägigen landes- oder ortsrechtlichen Bestimmungen maßgebend ist. In diesem Fall sieht das Ortsrecht der Antragsgegnerin weitere Bekanntmachungsmöglichkeiten vor (vgl. §§ 1 bis 3 BekanntmV sowie § 15 Abs. 2 und 5 der Hauptsatzung vom 14. Juli 2014 i.d.F. der 5. Änderungssatzung vom 13. Juni 2022). Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Veränderungssperre beschlossen worden ist, wobei in diesem Fall § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB entsprechend anzuwenden ist (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und sich die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach der jeweiligen Hauptsatzung richtet. Das der Gemeinde damit nach den vorstehend genannten Vorschriften eingeräumte Wahlrecht in Bezug auf die Bekanntmachungsform muss der Hauptverwaltungsbeamte gemäß § 1 Abs. 1 Satz 4 BekanntmV ausüben, woran es hier ersichtlich fehlt. Zwar kann eine Bekanntmachungsanordnung auslegungsfähig sein (Senatsbeschluss vom 24. Juni 2021, a.a.O., Rn. 24). Anhaltspunkte, die vorliegend zur Auslegung dahin berechtigten, dass und wie das Wahlrecht ausgeübt worden sein könnte, fehlen aber jedenfalls in der Bekanntmachungsanordnung vom 21. Februar 2025. Anderes lässt sich weder deren Überschrift „Öffentliche Bekanntmachung über die Satzung über eine Veränderungssperre in der Stadt Rheinsberg, Gemarkung Flecken Zechlin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flecken Zechlin Nr. 10 „Südöstlicher Weinbergsring“ 2. Verlängerung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB“, noch dem Satz „Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft“ entnehmen. Daraus wird nicht deutlich, dass dem Bürgermeister als Hauptverwaltungsbeamten bewusst war, dass es verschiedene Bekanntmachungsformen gibt und er zu bestimmen hat, welche Bekanntmachungsform zur Anwendung kommen soll, geschweige denn, dass und wie von diesem Wahlrecht Gebrauch gemacht worden ist.

(b) Der Verstoß gegen § 1 Abs. 1 Satz 4 BekanntmV zieht die Unwirksamkeit der Satzung über die zweite Verlängerung nach sich. Denn auch dieser Mangel ist nicht unbeachtlich geworden. Anderes folgt vor allem nicht aus § 3 Abs. 4 Satz 4 i.V.m. Satz 1 BbgKVerf. Unabhängig davon, dass die Antragstellerin die defizitäre Bekanntmachungsanordnung mit Schriftsatz vom 28. März 2025 (dort S. 4) – der Antragsgegnerin zugegangen am 1. April 2025 – und damit innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat, ist die Jahresfrist, mit deren Ablauf die Unbeachtlichkeit frühestens eintrate, im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht verstrichen.

(2) Überdies ist die zweite Verlängerung der Veränderungssperre materiell fehlerhaft. Denn es lässt sich nicht feststellen, dass besondere Gründe, aus denen nur eine zweite Verlängerung einer Veränderungssperre beschlossen werden darf (vgl. § 14 Abs. 1, § 17 Abs. 2 BauGB), im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Antragsgegnerin über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre am 10. Februar 2025 vorgelegen haben.

Solche besonderen Umstände sind gegeben, wenn ein Planverfahren durch eine Ungewöhnlichkeit gekennzeichnet ist, die sich von dem allgemeinen Rahmen der städtebaulichen Planungstätigkeit wesentlich abhebt, wobei es sich um Besonderheiten des Umfanges, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufs handeln kann. Notwendig ist weiter ein ursächlicher Zusammenhang; d.h. gerade die Ungewöhnlichkeit des Falles muss ursächlich dafür gewesen sein, dass die Aufstellung des Planes mehr als die übliche Zeit erfordert. Schließlich darf die jeweilige Gemeinde die – verzögerungsverursachende – Ungewöhnlichkeit nicht zu vertreten haben. Insoweit muss die Gemeinde jedes ihr vorwerfbare Fehlverhalten vertreten, wobei im Allgemeinen – im Sinne einer widerlegbaren Regel – davon ausgegangen werden kann, dass Mängel, die in der Sphäre der Gemeinde auftreten, auf ein Fehlverhalten der Gemeinde zurückzuführen sind (s. bereits BVerwG, Urteil vom 10. September 1976 – IV C 39.74 –, juris Rn. 41 f.; vgl. auch das Senatsurteil vom 15. Februar 2007 – OVG 2 A 14.05 – juris Rn. 40 und OVG Münster, Urteil vom 11. August 2023 – 7 D 206/20.NE – juris Rn. 46).

Derlei Umstände sind hier insbesondere in Anbetracht des überschaubaren Plangebiets nicht ersichtlich. Solche lassen sich auch dem Vorbringen der insoweit dargelegungsbelasteten Antragsgegnerin (vgl. dazu Sennekamp, in: Brügelmann,

BauGB, Stand April 2025, § 17 Rn. 52) nicht entnehmen. Zu einer anderen Bewertung gibt vor allem ihr Vortrag in der mündlichen Verhandlung keinen Anlass, wonach ihre Abwägung wesentlich durch das noch erstinstanzlich anhängige Klageverfahren um die der Antragstellerin erteilte Baugenehmigung erschwert wäre. Dieser Einwand ist schon nicht schlüssig, weil für die Antragsgegnerin weder verlässlich absehbar war noch ist, dass das von ihr angestrengte Klageverfahren überhaupt vor endgültigem Ablauf der Veränderungssperre im Februar 2026 abgeschlossen sein wird. Abgesehen davon, dass die Dauer des Planungsverfahrens nicht mit inhaltlichen Hürden wie entgegenstehenden Rechten Dritter begründet werden kann (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 24. Februar 2021 – 1 MN 174/20 – juris Rn. 19), die die Antragsgegnerin mit dem Verweis auf die von ihr vor dem Verwaltungsgericht angegriffene Baugenehmigung der Antragstellerin der Sache nach aber einwendet, begründet allein ein anhängiges Klageverfahren aber auch keine hinreichende Besonderheit i.S.v. § 17 Abs. 2 BauGB. Es dürfte vielmehr regelmäßig vorkommen, dass Eigentümer, die damit rechnen, dass ein Bebauungsplan für sie ungünstige Regelungen enthalten wird, nicht zwingend bereit sind zu kooperieren (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 14. November 2022 – 1 KN 10/22 – juris Rn. 32) und der Planung entgegenstehende Rechte ohne weiteres aufzugeben. Aber auch wenn man das anders sehen wollte, käme hier hinzu, dass die Verwaltungsvorgänge keinerlei Hinweise darauf enthalten, dass dieser Umstand für die Dauer des Planverfahrens tatsächlich ursächlich war bzw. diese Tatsache Gegenstand der Erwägungen des die Veränderungssperre erneut verlängernden Satzungsgebers gewesen wäre. Im Übrigen ist über das Eilverfahren um die Baugenehmigung bereits im Dezember 2022 obergerichtlich (zulasten der Antragsgegnerin) entschieden worden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Satz 1 VwGO i.V.m. § 709 Sätze 1 und 2 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.

### Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist bei dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung einzulegen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in der bezeichneten elektronischen Form einzureichen.

Rechtsanwälte, Behörden, juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse sowie Vertretungsberechtigte, die über ein elektronisches Postfach nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO verfügen, sind zur Übermittlung elektronischer Dokumente nach Maßgabe des § 55d VwGO verpflichtet.

Im Beschwerdeverfahren müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschulen eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis betreffen, und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch die in § 67 Absatz 2 Satz 2 Nr. 5 VwGO bezeichneten Organisationen einschließlich der von ihnen gebildeten juristischen Personen gemäß § 67 Absatz 2 Satz 2 Nr. 7 VwGO als Bevollmächtigte zugelassen; sie müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln. Ein als Bevollmächtigter zugelassener Beteiligter kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von

ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; das Beschäftigungsverhältnis kann auch zu einer anderen Behörde, juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem der genannten Zusammenschlüsse bestehen. Richter dürfen als Bevollmächtigte nicht vor dem Gericht auftreten, dem sie angehören.

Panzer

Dr. Hörauf

Krause