

**Titel:**

**Unwirksamerklärung des Bebauungsplans**

**Normenketten:**

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 7

BauNVO § 6

**Leitsätze:**

1. Der Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB kann verletzt sein, wenn das Planungsergebnis nicht der Planungsabsicht der Gemeinde entspricht, wie sie sich aus den Planungsvorgängen ergibt. (Rn. 39 – 42) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Bauleitplan verstößt gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB, wenn nach der Begründung des Bebauungsplanes trotz der Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO davon auszugehen ist, dass auf absehbare Zeit keine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, erfolgen soll. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Normenkontrolle, Bebauungsplan, Erforderlichkeit, Gewerbegebiet, Planungskonzept, Kein Gewerbe, Baugenehmigung, Wohnnutzung, Art der baulichen Nutzung, Immissionsbelastung, Baugrenze

**Fundstelle:**

BeckRS 2019, 27378

**Tenor**

I. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan der Antragsgegnerin „H.“, bekannt gemacht am 23. Dezember 2016, wird für unwirksam erklärt.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Antragsteller zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

1

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „H.“ der Antragsgegnerin, der am ... 2016 bekannt gemacht worden ist. Er ist Miteigentümer des Grundstücks FINr. ... und Alleineigentümer des Grundstücks FINr. ... der Gemarkung P., die mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut sind. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2

Mit seinem Normenkontrollantrag macht der Antragsteller geltend, dass der Bebauungsplan im Mitteilungsblatt der Antragsgegnerin vom ... 2016 nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden sei.

3

Der Bebauungsplan verstoße gegen das Abwägungsgebot. Entlang der gesamten südlichen Grenze des Grundstücks des Antragstellers solle ein Gebäudekomplex mit einer Breite von mehr als 54 m und einer Höhe von mehr als 6,50 m entstehen, der auf einen Abstand von max. bis zu 6,60 m an die Grundstücksgrenze des Antragstellers heranrücken solle. Auch wenn das Objekt im innerörtlichen Bereich der Wohnnutzung diene, stelle es sich doch als rücksichtslos dar.

4

Die Antragsgegnerin habe nicht berücksichtigt, dass auch im Rahmen der Abwägung die Aspekte von Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand besondere Beachtung finden müssten. Dies hätte umso mehr beachtet werden müssen, als der rückwärtige südliche Gartenbereich bislang nicht mit einem Wohnhaus bebaut sei, dies jedoch als Innenbereichsvorhaben jederzeit möglich erscheine. Eine eigene Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten des Antragstellers werde durch die Bebauungsplanung zunichte gemacht. Mit dem Bebauungsplan werde einseitig den Investoren-Interessen Genüge getan und würden zwei für den dörflichen Bereich der Gemeinde völlig untypische Bauten mit den Häusern 1 und 2 genehmigt. Zwar werde gegenüber der Grundstücksgrenze des Antragstellers mit dem Haus 1 die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschrift eingehalten. Mit dem Haus 2 geschehe dies gegenüber einem anderen Nachbarn, der ebenfalls Klage erhoben habe, jedoch nicht.

**5**

An drei Nachbargrenzen würden die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten und den Eigentümern eigene Bebauungsmöglichkeiten genommen. Die Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebiets hätten jedoch einen hinreichenden und weiten Abstand voneinander. Dies beweise eine eindeutige Verschiebung der Berücksichtigung der Interessen des Bauherrn gegenüber denjenigen der Nachbarn. Dies zeige auch die überdimensionierte Planung angesichts der Grundstücksgröße. Die Gebäulichkeiten würden in der erhöhten Führung nicht in das Ortsbild passen, da sie die Umgebungsbebauung in der Höhe überschritten.

**6**

Auch die Immissionsbelastung, die von dem Bauwerk ausgehe, sei letztlich nicht ordnungsgemäß und interessengerecht abgewogen worden. In der Begründung zum Bebauungsplan werde ausgeführt, dass das Projekt 23 barrierefreie und behindertengerechte Wohneinheiten mit Schwerpunkt auf Senioren-Wohnungen umfassen solle, wobei die Wohnanlage mit weiteren Zusatzangeboten wie ambulantem Pflegeangebot ergänzt würde. Eine Absicherung der Belegung der Wohnungen rein für Senioren sei jedoch planerisch nicht umgesetzt worden.

**7**

Die Darstellung hinsichtlich der Abstandsflächen in der Begründung des Bebauungsplans sei nicht zutreffend. Denn ein historisch bedingter schmaler Grundstückszuschnitt hätte im Zuge der Wahrnehmung von Vorkaufsrechten im Vorfeld dahingehend korrigiert werden können, dass das Grundstück sich deutlich größer darstellt und damit eine deutliche Reduzierung der Höhe von Gebäulichkeiten und eine Aufgliederung in mehr Gebäude möglich werde.

**8**

Im Hinblick auf die Belichtungs- und Belüftungssituation, insbesondere die Verschattung des Gebäudes und des Grundstücks auf dem Anwesen des Antragstellers, sei der Abwägungsvorgang fehlerhaft. Die Beschattungsstudie ergebe, dass im Dezember zur Wintersonnenwende mit tiefstehender Sonne die Verschattung der benachbarten Grundstücke am größten sei. Dies sei im Rahmen der Abwägung mit dem Argument vernachlässigt worden, dass dort lediglich Freiflächen und Gartenanteile betroffen würden sowie durch die bestehende Scheune sich ohnehin eine bereits weiterreichende Verschattung des Grundstücks ergebe. Hierbei werde jedoch übersehen, dass es sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich handle, das einer Bebauung mit einem Wohnhaus im südlichen Teil des Grundstücks zugänglich sei.

**9**

Der Antragsteller beantragt festzustellen,

**10**

dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan „H.“ der Antragsgegnerin unwirksam ist.

**11**

Die Antragsgegnerin beantragt,

**12**

den Antrag abzulehnen.

**13**

Nachdem die Grundstücke des Antragstellers nicht direkt an das Plangebiet angrenzten, sondern durch einen Fußweg davon getrennt seien, sei bereits seine Antragsbefugnis fraglich.

**14**

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Antragsgegnerin für den Bebauungsplan sei im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 23. Dezember 2016 auf Seite 9 bekannt gemacht worden.

**15**

Eine Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 215 Abs. 1 BauGB sei der Antragsgegnerin innerhalb der Jahresfrist nicht zugegangen.

**16**

Das geplante Haus 1 weise an der nördlichen Gebäudefront eine Länge von ca. 57 m auf. Insoweit sei die Festsetzung als abweichende Bauweise erfolgt. Ferner sei eine Firsthöhenfestsetzung von max. 6,6 m (ausgenommen der Aufzugsschacht) erfolgt und eine Flachdachfestsetzung vorhanden. Demgegenüber seien das Haus 2 und das Bürgerhaus mit einer Sattelbedachung bei einer Dachneigung von 45 bis 55 Grad festgesetzt worden.

**17**

Von dem weiter entfernten Grundstück FINr. 99 des Antragstellers aus sei unter Berücksichtigung des auf FINr. 101 vorhandenen Wohnhauses und der grenzständigen Scheune (Firstrichtung Ost-West) sowie des auf FINr. 100 vorhandenen Gebäudes nicht einmal die Hälfte des Baukörpers des Flachdach-Gebäudes Haus 1 sichtbar. Die Firsthöhe des auf FINr. ... vorhandenen Scheunengebäudes sei gut 1,6 Mal so hoch wie das Flachdachgebäude Haus 1.

**18**

Der Ortskern von P. sei dadurch gekennzeichnet, dass dort verstärkt eine sehr dichte Bebauung, häufig ohne Grenzabstände, vorhanden und historisch gewachsen sei. Historisch bedingt seien weiter schmale Grundstückszuschnitte vorhanden, die häufig eine Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung aufwiesen.

**19**

Im vorliegenden Fall entstehe keine besondere Betroffenheit der Grundstücke des Antragstellers durch die zulässige Bebauung. Die Baugrenze weise zur Südgrenze des Fußwegs einen Abstand zwischen maximal 5,8 m im Westen und minimal 4,8 m im Osten auf. Unter Berücksichtigung des mindestens 1,8 m breiten Fußwegs sei deshalb bezogen auf die südliche Grundstücksgrenze der FINr. ... der Abstand von 1 H eingehalten. Die geplante Flachdachbebauung sei in ihrer Wirkung wesentlich weniger beeinträchtigend als ein Satteldach.

**20**

Es seien nicht nur theoretische, sondern auch tatsächlich mögliche Auswirkungen der zulässigen Kubatur im Hinblick auf die Grundstücke des Antragstellers bei der Abwägungsentscheidung in den Blick genommen worden. Das große Scheunengebäude auf dem Grundstück FINr. ... bewirke selbst eine massive Abschottung der Grundstücke des Antragstellers von den bebaubaren Bereichen des Bebauungsplans.

**21**

Zum Anwesen F.straße 12 (FINr. ...) würden die Abstandsflächen durch den Bebauungsplan unterschritten. Dies sei aufgrund der historisch bedingten schmalen Grundstückszuschnitte, der daran orientierten Konzeption und der daraus resultierenden besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen erforderlich. Von einer Abstandsflächenverkürzung seien lediglich unbebaute Flächen und Nebenanlagen sowie in einem minimalen Ausmaß von ca. 0,6 m das westlich angrenzende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. ... betroffen. Der betroffene Eigentümer des Anwesens F.straße 12 (FINr. ...) habe während des Planaufstellungsverfahrens keine Einwände erhoben.

**22**

Die dritte Unterschreitung der Abstandsflächen betreffe das im Zentrum der Anlage von der Gemeinde geplante öffentliche Bürgerhaus. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Zielsetzungen sei hier eine Reduzierung der Abstandsflächen im Bebauungsplan festgelegt worden.

**23**

Der Ortskern von P. und die nähere Umgebung des Plangebiets seien von großen Baukörpern (Kindertagesstätte, Schützenhaus, Kinderheim) geprägt. Das Vorhaben füge sich städtebaulich in die Umgebung ein und sei zudem ortstypisch.

**24**

Die Erforderlichkeit von Seniorenwohnen und eines Bürgerhauses seien die städtebaulichen Ziele der Antragsgegnerin. Die Anzahl der geplanten Wohnungen sei durch die Bedarfsberechnung belegt. Die Planung liege im öffentlichen Interesse und diene der nachhaltigen gemeindlichen Entwicklung. Die Stärkung des Innenbereichs und das Angebot an Wohnungen für ältere Personen, aber auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität sei Aufgabe einer Bauleitplanung.

## **25**

Lasse man die Schattenwirkung des Scheunengebäudes auf dem Grundstück FINr. ... außer Betracht, so sei eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt worden. Es sei festgestellt worden, dass allenfalls im Dezember bei besonders flachstehender Sonne eine Verschattungswirkung, die bis auf das Grundstück FINr. ... reiche, denkbar sei. Im Frühjahr, Sommer und Herbst erreiche die Schattenwirkung allenfalls die Grundstücksgrenze der FINr. 101. Während der Zeit, in der man sich typischerweise auch im Freien aufhalte, finde keine Verschattung statt. Im Übrigen löse das Scheunengebäude selbst eine wesentlich stärkere Verschattung der Grundstücksbereiche des Antragstellers aus, als die mit dem Bebauungsplan zugelassene Bebauung. Selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung könne eine Schattenwirkung der zugelassenen Bebauung allenfalls östlich der Scheune vorhandene Freiflächen betreffen.

## **26**

Während des Planaufstellungsverfahrens habe eine sorgfältige Abwägung der Immissionsbelastungen, die von den Bauwerken ausgingen, in Abstimmung mit der Immissionsschutzabteilung des Landratsamts stattgefunden. Dabei sei festgestellt worden, dass von den Wohnungen keine unzumutbare Lärmbelästigung ausgehe. Für die Nutzung des Bürgerhauses seien entsprechend der TA Lärm Festlegungen getroffen worden. Auch der Zusatzlärm auf den öffentlichen Verkehrswegen (F.straße) sei untersucht und bewertet worden. Durch den Zusatzverkehr würden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten bzw. bei weitem nicht erreicht.

## **27**

Soweit der Antragsteller behauptete, die Antragsgegnerin habe die Möglichkeit gehabt, während der Dauer der Veränderungssperre vom ... 2012 bis ... 2016 ein ca. 2500 m<sup>2</sup> großes Grundstück über die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu erwerben, das beste Voraussetzungen für das Vorhaben gehabt hätte, könne das nicht nachvollzogen werden. Es sei nicht ersichtlich, welches Grundstück der Antragsteller konkret meine. Im Übrigen hätte dies vorausgesetzt, dass ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB ausgeübt hätte werden können. Dies sei jedoch nicht der Fall gewesen, weil keine ausreichend fortgeschrittene Planung vorhanden gewesen sei.

## **28**

Im Bebauungsplan H. sei auf eine planerische Absicherung der Wohnungsbelegung für Senioren bewusst verzichtet worden. Ziel der Planung seien barrierefreie Wohnungen nicht nur für Senioren, sondern auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Dies sei entsprechend abgewogen worden.

## **29**

Der Antragsteller ließ mit Schriftsatz vom ... 2019 erwidern, dass die Einwendung zur fehlerhaften Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nicht weiter aufrechterhalten werde.

## **30**

Die Antragsbefugnis des Antragstellers könne nicht in Zweifel gezogen werden, weil der Bebauungsplan keine Festsetzungen beinhalte, die die Einhaltung von Abstandsflächen gewährleisten.

## **31**

Die jetzige Festsetzung eines Mischgebiets innerhalb des ursprünglich vorhandenen Dorfgebiets als faktischem Gebiet führe zu einer Verletzung des Gebietsgewährleistungsanspruchs des Antragstellers. Bislang hätten sich die Baugrundstücke/Planungsgrundstücke im selben einheitlichen faktischen Dorfgebiet zusammen mit den Grundstücken des Antragstellers befunden. Durch die jetzige Planung werde zwar ein Mischgebiet ausgewiesen, tatsächlich erfülle diese Ausweisung aber nicht die Anforderungen an eine Mischgebietsfestsetzung. Mit Ausnahme des relativ kleinen Bereichs Bürgerhaus werde ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen.

## **32**

Die hier vorgesehene Bebauung, die entlang des Grundstücks des Antragstellers zwar lediglich eine zweigeschossige, aber nicht höhenbegrenzte Möglichkeit eröffne, gegenüber dem Grundstück FINr. ... aber

eine dreigeschossige noch näher an die Grundstücksgrenze heranrückende Bebauung vorsehe, stelle sich in ihrer Massivität als rücksichtslos dar.

### **33**

Von der Einhaltung der Abstandsflächen durch den Bebauungsplan könne ebenso wenig die Rede sein. Das Haus 1 weise nach der erteilten Baugenehmigung vom ... 2017 Gebäudehöhen bis 7,08 m auf. Im Übrigen seien Gebäudehöhen bis zu 14 m zweifelsfrei darstellbar. Ein bereits bestehendes Nebengebäude in Form einer Scheune könne nicht mit der an die Grenze heranrückenden 50 m langen Wohnbebauung verglichen werden.

### **34**

Soweit der Eigentümer des Grundstücks FINr. ... während des Planaufstellungsverfahrens keine Einwände erhoben habe, hindere dies den Antragsteller nicht an deren Geltendmachung. Es sei eindeutig, dass es bei dieser massiven Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen durch die Bebauungsplanung keiner gesonderten Einwendungen eines derart betroffenen Grundstückseigentümers bedürfe, um solche rechtlichen Belange dennoch als abwägungsrelevant anzusehen.

### **35**

Im Übrigen wird hinsichtlich des Sach- und Streitstands auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Behördenakten sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 11. September 2019 verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

### **36**

Der zulässige Normenkontrollantrag des Antragstellers nach Art. 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO ist begründet. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „H.“ der Antragsgegnerin ist unwirksam.

### **37**

1. Der Antragsteller ist gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt, weil er möglicherweise durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan der Antragsgegnerin in seinen Rechten verletzt wird. Laut der Begründung zur Satzung der Antragsgegnerin (S. 3) liegen die Grundstücke des Antragstellers zum Teil im Plangebiet. Zudem liegt das im Alleineigentum des Antragstellers stehende Grundstück FINr. ... direkt gegenüber dem im Plangebiet vorgesehenen Haus 1. Dieses Grundstück ist nicht nur - ebenso wie das Grundstück FINr. 99 - durch einen geplanten Fußweg betroffen, sondern auch durch die Verkürzung der gesetzlichen Abstandsflächentiefen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Ferner macht der Antragsteller geltend, dass das geplante, ca. 54 m lange Haus 1 gegen das Rücksichtnahmegebot verstoße. Zudem seien seine eigenen Baumöglichkeiten auf dem Grundstück FINr. 101, für die er bereits einen Bauantrag gestellt gehabt habe, nicht ausreichend berücksichtigt worden.

### **38**

2. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „H.“ der Antragsgegnerin ist ungültig im Sinn von § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO, weil er den Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verletzt und gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB verstößt.

### **39**

2.1. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit beurteilt sich hierbei nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, die diese der jeweiligen Bebauungsplanung zugrunde legt (vgl. BVerwG, U.v. 7.5.1971 - IV C 76.68 - Baurecht 1971, 182; U.v. 22.1.1993 - 8 C 46.91 - BVerwGE 92, 8; U.v. 17.9.2003 - 4 C 14.01 - BVerwGE 119, 25; U.v. 27.3.2013 - 4 C 13.11 - BVerwGE 146, 137). Bebauungspläne können nicht erforderlich sein, wenn ihre tatsächliche Durchführung nicht erwartet werden kann. Dies kann der Fall sein, wenn aus tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung besteht, oder wenn die Verwirklichung eines Vorhabens innerhalb eines längeren Zeitraums nach Inkrafttreten des Plans ausgeschlossen erscheint (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 1. Mai 2019, § 1, Rn. 35 mit weiteren Nachweisen). Insbesondere kann die Erforderlichkeit dann entfallen, wenn das Planungsergebnis nicht der Planungsabsicht der Gemeinde entspricht, wie sie sich aus den Planungsvorgängen ergibt (vgl. VGH Baden-Württemberg, B.v. 19.1.1982 - 3 S 948.81 - ESvGH 32, 101;

#### 40

Genau dieser Fall ist vorliegend gegeben. Das Planungsergebnis und die Planungsabsicht der Antragsgegnerin fallen hier auseinander. Die Antragsgegnerin hat im angegriffenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Art der baulichen Nutzung im Sinn von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Hierbei hat sie zwar sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinn des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, ansonsten aber die grundsätzliche Konzeption eines Mischgebiets mit seiner Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugrunde gelegt. Damit gilt, dass das Mischgebiet nach seiner typischen Eigenart für das Wohnen und für das nicht störende Gewerbe gleichermaßen im Sinn einer Gleichwertig- und Gleichgewichtigkeit der Nutzungsarten offen stehen muss. Die Beschreibung des allgemeinen Gebietscharakters in § 6 Abs. 1 BauNVO bedingt auch eine quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Dabei ist maßgeblich, in welchem Verhältnis, die dem Wohnen und die den gewerblichen Zwecken dienenden Anlagen im Baugebiet nach Anzahl und Umfang zueinander stehen. Einerseits ist nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind (vgl. BVerwG, U.v. 28.4.1972 - IV C 11.69 - BVerwGE 40, 94; B.v. 11.4.1996 - 4 B 51.96 - NVwZ-RR 1997, 463). Andererseits wird die Bandbreite der typischen Eigenart des Mischgebiets nicht erst dann verlassen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung im Gebiet völlig verdrängt wird. Dies ist vielmehr schon dann anzunehmen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinn „übergewichtig“ in Erscheinung tritt (vgl. BVerwG, U.v. 25.11.1983 - 4 C 64.79 - BVerwGE 68, 207; U.v. 4.5.1988 - 4 C 34.86 - BauR 1988, 440).

#### 41

Vorliegend steht die Planungsabsicht der Antragsgegnerin im Widerspruch zu dieser allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebiets im Sinn von § 6 BauNVO. Denn in der vom Gemeinderat der Antragsgegnerin am 8. Dezember 2016 beschlossenen Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „H.“ in der Fassung vom 13. Juli 2016 wird die geplante bauliche Nutzung wie folgt beschrieben (S. 5 f.): „Es werden 23 barrierefreie und behindertengerechte Wohneinheiten mit Schwerpunkt auf Seniorenwohnen geschaffen. Die Wohnanlage wird mit weiteren Zusatzangeboten (ambulantes Pflegeangebot, Aufenthalts- und Fitnessbereich) ergänzt. Die Bücherei hat nach derzeitigem Kenntnisstand eine voraussichtliche Größe von ca. 165 m<sup>2</sup>. Die Bücherei wird im Erdgeschoss, angrenzend an das Foyer des Gebäudes/Bürgerhauses eingerichtet und ist damit barrierefrei erschlossen. Der multifunktional nutzbare Saal im Obergeschoß des Bürgerhauses hat ca. 140 m<sup>2</sup> und bietet Platz für bis zu 120 Personen. Der Saal wird mit einem Aufzug barrierefrei erschlossen. Bücherei und Saal werden über ein gemeinsames Foyer verbunden, welches für alle Nutzungen, zusammen mit einem kleinen Kaffeebereich ausgestattet wird.“

#### 42

Aus dieser Beschreibung und den danach dargestellten Nutzungsspektren geht nicht hervor, dass in absehbarer Zeit eine Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im Sinn von § 6 Abs. 1 BauNVO geplant ist. Vielmehr sind private Veranstaltungen nicht vorgesehen, um örtliche Gaststätten und Vereine nicht zu beeinträchtigen. Damit verfehlt das Planungskonzept der Antragsgegnerin die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets nach § 6 Abs. 1 BauNVO. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass in absehbarer Zeit eine gewerbliche Nutzung erfolgen soll. Vielmehr sprechen die der Gemeinde erteilte Baugenehmigung für das Bürgerhaus sowie die vom Antragssteller angefochtene Baugenehmigung vom ... 2017 für die Errichtung von 23 behindertengerechten und barrierefrei gestaltbaren Wohnungen gegen eine solche Möglichkeit.

#### 43

2.2. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „H.“ der Antragsgegnerin verstößt gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sich eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen

privaten und öffentlichen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Wichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1969 - IV C 105.66 - BVerwGE 34, 301; U.v. 14.2.1975 - IV C 21.74 - BVerwGE 48, 56). Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich auf Verwirklichung der in ihm enthaltenen Festsetzungen angelegt. Der Verwirklichung dürfen keine Hindernisse entgegenstehen, die sie von vornherein in Frage stellen. Das Bundesverwaltungsgericht (vgl. U.v. 29.9.1978 - 4 C 30.76 - BauR 1978, 449) hat ausdrücklich die Verbindung zwischen Abwägungsgebot und Durchführbarkeit des Bebauungsplans hergestellt. Eine auf Dauer, d. h. auf unabsehbare Zeit nicht realisierbare Festsetzung eines Bebauungsplans führt von vornherein zu dessen Nichtigkeit, ebenso wie unter diesen Voraussetzungen ein Bebauungsplan auch nachträglich funktionslos und unwirksam werden kann (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1977 - IV C 39.75 - BVerwGE 54, 5; BGH, U.v. 25.11.1982 - III ZR 55.81 - BauR 1983, 231). Dies ist hier - wie oben bereits unter Ziffer 2.1 dargelegt wurde - der Fall. Aufgrund der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „H.“ der Antragsgegnerin ist davon auszugehen, dass auf absehbare Zeit keine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, erfolgen soll. Hiergegen sprechen auch die erteilten Baugenehmigungen für das Bürgerhaus und die behindertengerechten und barrierefrei gestaltbaren Wohnungen.

#### 44

Damit liegt ebenso ein fehlerhaftes Abwägungsergebnis vor. Denn der Gemeinderat der Antragsgegnerin hat einen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet nach § 6 BauNVO beschlossen, obwohl nach dem zugrundeliegenden Planungskonzept nicht die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, beabsichtigt ist. Dass das Abwägungsergebnis falsch ist, zeigt sich auch daran, dass vorliegend Gesichtspunkte des Immissionsschutzes abzuwägen waren. Hierbei wurde laut der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (S. 12 ff.) von Immissionsrichtwerten bzw. Immissionsgrenzwerten für ein Mischgebiet ausgegangen, obwohl dieses nicht dem Planungskonzept der Antragsgegnerin entsprach. Demgegenüber gelten beispielsweise für ein allgemeines Wohngebiet andere Lärmwerte nach der TA Lärm bzw. der 16. BImSchV. Nachdem bereits für die Festsetzung eines Mischgebiets immissionsschutzrechtliche Vorgaben erforderlich wurden, weil die betreffenden Lärmwerte teilweise nicht eingehalten waren, ist das getroffene Abwägungsergebnis für die tatsächlich von der Antragsgegnerin geplante Nutzung für behindertengerechte und barrierefreie gestaltbare Wohneinheiten sowie ein Bürgerhaus mit Saal und Bücherei nicht nachvollziehbar.

#### 45

Selbst wenn man dies lediglich als Mangel im Abwägungsvorgang im Sinn von § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB ansehen wollte, war dieser jedenfalls nach Aktenlage offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss. Es besteht die konkrete Möglichkeit, dass die Antragsgegnerin anders geplant hätte, wenn sie sich bewusst gemacht hätte, dass sie ihrer Planung insbesondere nicht die Lärmwerte für ein Mischgebiet zugrunde legen kann. Der Antragsteller hat diesen Mangel auch rechtzeitig nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit seiner Antragschrift vom ... 2017, die am ... 2017 bei der Antragsgegnerin eingegangen ist, gerügt. Er hat geltend gemacht, dass die Immissionsbelastung letztlich nicht ordnungsgemäß und interessengerecht abgewogen worden sei. Er hat dies mit seinem Schriftsatz vom ... 2019 vertieft, indem er auf die fehlerhafte Festsetzung eines Mischgebiets hingewiesen hat.

#### 46

Eine Fehlerheilung bei einem Mangel im Abwägungsvorgang durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB kommt vorliegend nicht in Betracht. Ein ergänzendes Verfahren ist nur dann möglich, wenn der Mangel das Gesamtkonzept der Planung nicht berührt und er nicht so schwer wiegt, dass er den Kern der Abwägungsentscheidung betrifft (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.2000 - 4 B 18.00 - BauR 2001, 207; B.v. 25.5.2000 - 4 BN 17.00 - BayVBI 2001, 411; U.v. 29.1.2009 - 4 C 16.07 - BVerwGE 133, 98; OVG Niedersachsen, U.v. 28.11.2000 - 1 K 3185.99 - NuR 2001, 339; U.v. 5.4.2001 - 1 K 2758.00 - BauR 2001, 1546). Nachdem es sich vorliegend um einen Fehler bei der Festsetzung der Nutzungsart für das gesamte Plangebiet handelt und die getroffene Festsetzung im offenen Widerspruch zur Planungskonzeption der Antragsgegnerin laut der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan steht, berührt der Mangel das Gesamtkonzept der Planung und ist nicht von mindermem Gewicht. Eine Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren scheidet damit aus.

#### 47

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

**48**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 173 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.

**49**

Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

**50**

Gemäß § 47 Abs. 5 Halbsatz 2 VwGO ist die Ziffer I der Entscheidungsformel des Urteils allgemeinverbindlich und muss von der Antragsgegnerin nach Eintritt der Rechtskraft des Normenkontrollurteils in derselben Weise veröffentlicht werden, wie die angefochtene Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB). Dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof ist die Bekanntmachung vorzulegen.