VGH München, Urteil v. 24.06.2020 – 15 N 19.442

Titel:

Unwirksamer Bebauungsplan wegen fehlender Erforderlichkeit und Abwägungsfehlern mangels Realisierbarkeit

Normenketten:

VwGO § 47 Abs. 2

BauGB § 2 Abs. 3, § 4 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 21, § 35

BayStrWG Art. 53 Nr. 3, Art. 55 Abs. 1

Leitsätze:

1. Nicht erforderlich sind Bebauungspläne bzw. ihre Festsetzungen, wenn deren Umsetzung von einer realistisch nicht zu erwartenden Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an den überplanten Grundstücken mit neuen Grundstückszuschnitten abhängt. (Rn. 26 – 27)

2. Ein Bebauungsplan kann abwägungsfehlerhaft sein, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf Dauer nicht mit seiner Verwirklichung gerechnet werden kann. (Rn. 34 – 38)

Schlagworte:

Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan, Rechtsschutzinteresse, Erforderlichkeit bauplanungsrechtlicher Festsetzungen (verneint), abwägungsfehlerhaftes Erschließungskonzept (Eigentümerweg Ermittlungs- und Bewertungsdefizit Abwägungsdefizit), fehlende Realisierbarkeit, Eigentumsverhältnisse, Neuordnung, Grundstückszuschnitte

Fundstellen:

LSK 2020, 14607

DÖV 2020, 949

BeckRS 2020, 14607

Tenor

I. Der am 15. Juni 2018 bekannt gemachte Bebauungsplan A* … … „D* … Nord“ der Antragsgegnerin ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Antragstellerinnen wenden sich gegen den am 15. Juni 2018 von der Antragsgegnerin bekannt gemachten Bebauungsplan A* … … „D* … Nord“.

2

Die Antragstellerinnen sind zu je 1/3 Miteigentümerinnen des im westlichen Teil des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans gelegenen Grundstücks FlNr. …11 der Gemarkung A* … Die Antragstellerin zu 1 ist zudem zu 1/4 Miteigentümerin der FlNr. …6 im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Zuschnitte der planbetroffenen Grundstücke FlNrn. …, …11, …6, …7, …8 und …9 sind nach den unwidersprochen gebliebenen Darlegungen der Antragstellerinnen das Ergebnis einer erblichen Auseinandersetzung der 1970er Jahre. Vorangegangene Versuche der Antragstellerinnen bzw. deren Rechtsvorgängerin, eine Bebaubarkeit der (heutigen) FlNr. …11 zu erreichen, waren erfolglos. Zuletzt wurde ein Antrag der Antragstellerinnen auf Erlass eines Bauvorbescheids für einen dortigen Neubau eines Einfamilienhauses mit Bescheid vom 10. Januar 2013 abgelehnt.

3

Der streitgegenständliche Bebauungsplan überplant am nördlichen Stadtrand der Antragsgegnerin - nordöstlich anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans A* … V A „Am D* …“, dessen Festsetzungen im Randbereich durch die hier streitgegenständliche Planung auf der FlNr. …3 geändert werden - ein zwischen 1,7 und 1,8 ha großes Areal. Nach der Planbegründung soll im Abgleich mit den vorhandenen Baukörpern der endgültige Ortsrand zu einem Landschaftsschutzgebiet und zu schützenswerten landwirtschaftlichen Flächen und Biotopflächen gestaltet werden. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans sei neben der endgültigen Definition des Ortsrands am Übergang der Siedlungseinheit am M* …berg zum Naturraum des sog. H* … Berglands die Sicherung einer bestehenden Streuobstwiese und einer erhaltenen Biotopfläche.

4
Der nördliche / mittlere Planbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplans ist in einer Größenordnung von etwa 8.300 m² als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche liegt im nordwestlichen Planbereich auch die im Miteigentum der Antragstellerinnen stehende, derzeit als Schafweide genutzte FlNr. …11. In einem Teilbereich der festgesetzten privaten Grünfläche - und auch in einem kleineren Teilbereich im Südosten der FlNr. …11 - befindet sich eine kartierte Biotopfläche. Der östliche, westliche und zu einem kleinen Teil auch der südliche Planbereich ist auf einer Fläche von ca. 8.700 m² als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (in der Planzeichnung rosa unterlegt, vgl. Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen). Laut Planzeichen einer für den festgesetzten „WR“-Bereich geltenden Nutzungsschablone sind nur Einzelhäuser zulässig (vgl. auch Nr. 1.4 der textlichen Festsetzung). In der Planzeichnung sind Vorschläge für die künftige Parzellierung der als „WR“ festgesetzten Flächen dargestellt (vgl. die im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter „B“ aufgeführten „Hinweise“, dort unter 2.), die nicht mit den aktuellen Flurgrundstücken übereinstimmen. Insgesamt sind innerhalb der „WR-Bereiche“ über Baugrenzen acht Baufenster festgesetzt, wovon drei Baufenster auf FlNrn. …3, …7 und … bauliche Altbestände betreffen. Die Lage der Baufenster, die sich zum Teil auf mehrere aktuell geltende Flurnummern erstrecken, sind auf die Flächen der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten (insgesamt sechs) Parzellen ausgerichtet. Im Westen des Plangebiets verläuft ausgehend vom Einfahrtsbereich an der S* …straße von Nordwest nach Südost ein sowohl in Nr. 11.1 der textlichen Festsetzungen als auch in der Planzeichnung als solcher bezeichneter (orangegelb dargestellter) „Eigentümerweg“, der als „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“ festgesetzt ist (vgl. Nr. 11 der textlichen Festsetzungen). Dieser trennt die im Bebauungsplan als Parzelle 4 benannte FlNr. …3 im Westen / Südwesten von den auf der gegenüberliegenden Seite des Wegs gelegenen Bauflächen mit drei (noch unbebauten) Baufenstern mit einer Fläche von jeweils ca. 16 m x 13 m, die auf den derzeitigen FlNrn. …9, …8 und …6 verteilt sind.

5
Der Stadtrat der Antragsgegnerin fasste am 6. Oktober 2008 den Aufstellungsbeschluss zum streitgegenständlichen Bebauungsplan und beschloss dabei gleichzeitig, den geltenden Flächennutzungsplan parallel zu ändern. Die Polizeiinspektion Amberg führte im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) aus, dass die Zufahrten ausreichend breit sein müssten. Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssten ungehindert an die Objekte heranfahren können; die Erschließungsstraßen müssten den Mindestanforderungen genügen (Stellungnahme vom 18. Dezember 2008). Die Freiwillige Feuerwehr Amberg äußerte sich unter dem 5. Januar 2009 unter Berufung auf die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung ähnlich dahingehend, dass der bereits vorhandene Privatweg (gemeint: auf der Teilfläche der FlNr. …6) so auszubauen sei, dass ein Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen möglich sei. Der Stadtrat beschloss am 26. September 2011, für den Bebauungsplanentwurf in einer aktualisierten Fassung die Verfahrensabschnitte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dabei übernahm er zu den o.g. Stellungnahmen den Abwägungsvorschlag in der von der Stadtverwaltung erstellten Beschlussvorlage, wonach „der Ausbau der Erschließungsstraße (Eigentümerweg) (…) mit einer Breite von 4,75 m und 5,5 m ausreichend dimensioniert festgesetzt“ sei. Das Liegenschaftsamt der Stadtverwaltung der Antragsgegnerin wies im anschließenden Beteiligungsverfahren unter dem 24. Januar 2012 darauf hin, dass ein städtischer Grunderwerb zur Ermöglichung der wegemäßigen Erschließung entfalle, weil die Erschließung des Areals ausschließlich durch einen Eigentümerweg erfolge. Die Ver- und Entsorgung der Bauparzellen erfolge teilweise über Privatbesitz. Hierfür sei eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich, insbesondere seien zugunsten der Antragsgegnerin bzw. zugunsten der Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen. In seiner Sitzung vom 1. Februar 2016 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin den Bebauungsplan in der

Entwurfsfassung vom 20. Januar 2016 als Satzung. In der vom Stadtrat dabei übernommenen Beschlussvorlage mit „Abwägungsvorschlägen des Referats für Stadtentwicklung und Bauen“ ist u.a. hinsichtlich der Stellungnahme des Liegenschaftsamts vermerkt, dass für die Ver- und Entsorgung der nicht unmittelbar an den gewidmeten Ortsstraßen anliegenden Bauparzellen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Amberg und der Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH erforderlich seien („Vorlage 005/0001/2016 Anlage 8, Seite 3“). Parallel hierzu beschloss der Stadtrat eine Änderung des geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplans, wonach die bisherige Abgrenzung von Grünflächen und Flächen für „reines Wohngebiet“ an die Festsetzungen des streitgegenständlichen Bebauungsplans angepasst wurde und wonach die Darstellung der privaten Grünfläche nunmehr auch die FlNr. …11 umfasst.

6
Nachdem die Regierung der Oberpfalz die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan wegen formaler Einwände nur mit der Maßgabe genehmigte, „dass die beschlossene Planfassung vom 20. Januar 2016 erneut nach § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und mit einem erneuten Feststellungsbeschluss abgeschlossen wird“ (zu den Hintergründen im Einzelnen vgl. die Ausführungen im Bescheid der Regierung vom 9. Januar 2017), beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin in seiner Sitzung vom 3. April 2017, sowohl für das Verfahren zur Aufstellung des streitgegenständlichen Bebauungsplans als auch für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen des anschließenden Beteiligungsverfahrens erhoben die Antragstellerinnen mit Schreiben vom 26. Juni 2017 diverse Einwendungen. U.a. führten sie aus, dass die Ausweisung von Bauflächen ohne Berücksichtigung der katastermäßig festgeschriebenen Grundstücksgrenzen bzw. Flurnummern sachwidrig sei und zu nicht lösbaren Konflikten zwischen den betroffenen Grundeigentümern führe, weil auf den FlNrn. …8, …9 und …6 Baufenster so geplant seien, dass eine Anpassung der Eigentumsflächen zwingend erforderlich werde.

7
Am 16. April 2018 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin (erneut) den Bebauungsplan (in der Fassung 20. Januar 2016) als Satzung und stellte gleichzeitig (erneut) die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans fest. Dabei übernahm der Stadtrat hinsichtlich der Einwendungen der Antragstellerinnen die in einer Beschlussvorlage („Vorlage 005/0041/2018 Anlage 7“) enthaltenen Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen. Hierin wird u.a. ausgeführt, die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Anordnung der Wohngebäude lehne sich an die vorhandene Bebauung an und lasse zu den nordöstlich gelegenen, im Waldfunktionsplan als Erholungs- und Klimaschutzwald dargestellten Flächen einen größeren Pufferstreifen. Dies führe zu einer geringeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Festsetzung der Baufenster erfolge zur Umsetzung der planerischen Konzeption aus städtebaulichen Gründen. Ziel sei eine sinnvolle, harmonische und stimmige Einfügung der Baukörper in die vorhandene Umgebung. Hierzu sei eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nötig. Die Verpflichtung zur Aufnahme von Grunddienstbarkeiten für die Ver- und Entsorgung sei Teil einer geordneten und gesicherten straßen- und abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes, die sich nach Aussage des Gutachterausschusses eher wertsteigernd als wertmindernd für die Grundstücke auswirken dürfte. Die Bauerwartung der Grundstückseigentümer aufgrund der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sei als privater Belang in die Abwägung einbezogen worden. Dem stünden aber vorzugswürdige öffentliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes entgegen.

8
Nach Ausfertigung durch den Oberbürgermeister am 5. Juni 2018 wurde der Satzungsbeschluss vom 16. April 2018 im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 15. Juni 2018 öffentlich bekannt gemacht.

9
Mit ihrem am 27. Februar 2019 beim Verwaltungsgerichtshof erhobenen und mit Schriftsatz vom 27. Mai 2019 (parallel zu einer unter demselben Datum gegenüber der Antragsgegnerin erhobenen „Rüge gemäß § 215 BauGB“ mit weitgehend identischem Inhalt) begründeten Normenkontrollantrag machen die Antragstellerinnen die Unwirksamkeit des Bebauungsplans geltend. Ihr gemeinsames Grundstück FlNr. …11 liege zwar im Außenbereich, im Falle des Erfolgs des Normenkontrollantrags entfiele aber die Grünflächenfestsetzung für dieses Grundstück. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts begründe dies auch bei Außenbereichsgrundstücken ein Rechtsschutzinteresse für einen Normenkontrollantrag. Für die Antragstellerin zu 1 ergebe sich ein Rechtsschutzbedürfnis zudem aus ihrer

Miteigentümerstellung am Grundstück FlNr. …6. Der Bebauungsplan sei unwirksam. Ihm fehle die Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Sein Ziel, eine verträgliche und endgültige Ortsrandfestsetzung zu schaffen, die vorgesehene Erschließung über den Eigentümerweg sowie die geplante Bebauung auf den drei Baufenstern nordöstlich des geplanten Eigentümerwegs auf den Grundstücken FlNrn. …6, …8 und …9 seien tatsächlich in absehbarer Zeit nicht realisierbar. Eine Bebauung auf den vorgenannten Grundstücken nach Maßgabe des Bebauungsplans setze eine erneute Auseinandersetzung zwischen den beteiligten Eigentümern sowie eine neue Vermaßung der Grundstücke voraus. Zu einer solchen werde es aber nicht kommen, weil sich insofern keine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern erzielen lasse. Dies sei der Antragsgegnerin seit den ersten Planungsüberlegungen im Jahr 1997 bekannt. Ein Konflikttransfer in ein eventuelles späteres Umlegungsverfahren sei nicht zulässig; im Übrigen habe sich der Stadtrat mit einem solchen nicht auseinandergesetzt. Die Festsetzungen einzelner Baufenster seien auch mit Blick auf das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht nicht aufeinander abgestimmt. Das künftige Gebäude auf Parzelle 3 müsse grundstücksübergreifend auf den FlNrn. …6 und …8 errichtet werden. Das Gebäude im nördlichen Baufenster der FlNr. …8 (Parzelle 2) könne nicht errichtet werden, ohne dass seine Abstandsfläche in nördlicher (gemeint: nordwestlicher) Richtung auf das Grundstück FlNr. …9 falle. Ähnliches gelte wohl auch für das Baufenster auf FlNr. … (Parzelle 6), das im nördlichen Bereich in die FlNr. … hineinrage. Ein Umsetzungsproblem bestehe auch hinsichtlich der geplanten Erschließung über den nicht öffentlich gewidmeten und tatsächlich lediglich 2,70 m breiten „Eigentümerweg“, der über einen Teilbereich des Grundstücks FlNr. …6 verlaufe und der im Miteigentum der Antragstellerin zu 1 stehe. Das Grundstück FlNr. …6 sei derzeit nur mit einem Geh- und Fahrtrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der südlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs des streitgegenständlichen Bebauungsplans gelegenen Grundstücke FlNrn. … und …5 sowie der innerhalb des Plangebiets gelegenen FlNr. …8 belastet, nicht aber zugunsten der jeweiligen Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen FlNrn. …9 und …3 bzw. zugunsten der Antragsgegnerin. Der Privatweg sei straßenrechtlich nicht gewidmet und derzeit lediglich in einer Breite von 2,70 m ausgebaut, sodass er am Maßstab von Art. 4 BayBO nicht ausreichend dimensioniert sei. Eine Einigung zwischen den betroffenen Eigentümern zu einem weiteren Ausbau des Wegs sei bei den derzeitigen Regelungen des Bebauungsplans nicht absehbar. Die alleinige Festsetzung als Eigentümerweg in der Planzeichnung und in Nr. 11.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans begründe keine Verpflichtung zur Einräumung einer Dienstbarkeit. Es sei unklar, ob damit überhaupt eine Festsetzung i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen worden sei. Diese wäre aber jedenfalls unbestimmt, da nicht geregelt worden sei, zu wessen Gunsten eine jeweilige Dienstbarkeit bestünde. Insgesamt hätte es einem abwägungsgerechten Ergebnis eher entsprochen, ein Baufenster auf der FlNr. …11 festzusetzen und dafür das Baufenster auf der FlNr. …6 entfallen zu lassen. Zu den weiteren im Normenkontrollverfahren erhobenen Einwendungen (u.a. gegen die Festsetzung der privaten Grünfläche) wird auf die Antragsbegründung der Antragstellerinnen im Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 27. Mai 2019 verwiesen.

10
Die Antragstellerinnen beantragen in der Sache,

11
den am 15. Juni 2018 bekannt gemachten Bebauungsplan A* … … „D* … Nord“ für unwirksam zu erklären.

12
Die Antragsgegnerin beantragt,

13
den Antrag abzulehnen.

14
Sie hält den Normenkontrollantrag bereits für unzulässig. Das Miteigentum der Antragstellerinnen an der FlNr. …11 begründe kein Rechtsschutzinteresse für den Normenkontrollantrag, da an diesem Standort auch bei Aufhebung des Bebauungsplans jegliche Bebauung im Außenbereich an beeinträchtigten bzw. entgegenstehenden Belangen scheitere. Zudem sei die Erschließung über die S* …straße nicht hinreichend gesichert. Hinsichtlich des Grundstücks FlNr. …6 sei eine Rechtsverletzung nicht ersichtlich, weil die Antragstellerin zu 1 ihrem Ziel einer Bebauung mangels gesicherter Erschließung ebenfalls nicht näherkomme, falls der Bebauungsplan für unwirksam erklärt würde. Der Normenkontrollantrag sei jedenfalls unbegründet. U.a. sei der Bebauungsplan von einer positiven städtebaulichen Konzeption getragen,

nämlich dem Ziel, das Landschaftsbild durch Ausbildung eines geordneten Ortsrands sowie die Natur durch Aufrechterhaltung des städtischen Biotops und durch schonenden Umgang mit dem Außenbereich zu schützen. Es sei um die Erhaltung des M* …bergs als wichtigstem Naherholungsstandort im Stadtgebiet, als Pilgerstätte und Wahrzeichen der Stadt gegangen. Dieser Konzeption folgend sei der Bebauungsplan zur Abrundung der Bebauung und zum Schutz des Biotops erlassen worden. Die Erforderlichkeit der Planung scheitere auch nicht an der mangelnden Vollzugsfähigkeit. Auch wenn die aktuellen Eigentümer derzeit nicht gesprächs- oder verhandlungsbereit seien, bedeute dies nicht, dass das Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liege, dauerhaft oder auf unabsehbare Zeit nicht umgesetzt werden könne. Der Vollziehbarkeit der Festsetzungen stünden keine rechtlichen Hemmnisse entgegen. Der Bebauungsplan beinhalte eine Angebotsplanung, die die Grundstückseigentümer nicht verpflichte, sondern lediglich berechtige, diese zu verwirklichen. Unabhängig davon, dass weiterhin die Möglichkeit bestehe, dass sich die Eigentümer doch noch einigten, und dass auch z.B. ein Bauland-Umlegungsverfahren durchgeführt werden könnte, könne das grundlegende Konzept des Bebauungsplans verwirklicht werden. Der Bebauungsplan schaffe die Ortsabrundung, indem er das Ende der Bebauung und den Übergang zur Landschaft festlege. Der Schutz des Biotops sei - wenn nicht sogar besser - auch ohne Ausnutzung der festgesetzten Baufenster gewährleistet. Private Belange mit städtebaulichem Bezug, warum die bestehenden Grundstückszuschnitte herangezogen werden müssten, seien weder im Planungsverfahren vorgetragen worden noch seien solche ersichtlich. Der Bebauungsplan sei nicht an Grundstücksgrenzen gebunden. Gingen Planung und die bestehende Grundstücksstruktur nicht konform, müsse Letztere entsprechend angepasst werden. Die Baufenster seien aus städtebaulichen Gründen so gewählt worden, um die planerische Konzeption zu gewährleisten, eine sinnvolle, harmonische und stimmige Einfügung der Baukörper in die vorhandene Umgebung unter größtmöglicher Schonung der betroffenen Schutzgüter zu erreichen. Die festgesetzten Baufenster stünden in keinem unlösbaren Widerspruch zu den Regelungen über die Abstandsflächen. Die Antragsgegnerin habe bei der Planung die dargestellten Bauparzellen im Blick gehabt. Zudem folge aus der Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen nicht, dass die Baufenster vollständig ausgeschöpft werden müssten. Es handele sich diesbezüglich nur um eine Rahmenvorgabe. Der E.igentüme weg diene der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Seine plankonforme Ausführung sei tatsächlich möglich, rechtlich bestehe kein Hindernis, gegenseitig oder zugunsten der Antragsgegnerin die entsprechenden grundbuchrechtlichen Eintragungen vorzunehmen. Ein derzeit nicht vorhandener Wille zur Einigung mache die Planung nicht unzureichend. Auch sei die Festsetzung der privaten Grünfläche nicht zu beanstanden.

15
Der Vertreter des öffentlichen Interesses hat keinen Antrag gestellt und sich auch nicht inhaltlich zum Normenkontrollantrag geäußert. Die Beteiligten haben mit Schriftsätzen vom 20. April 2020 (Vertreter des öffentlichen Interesses), 23. April 2020 (Antragstellerinnen) und 28. April 2020 (Antragsgegnerin) erklärt, mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden zu sein. Jeweils auf Nachfrage des Senats äußerten sich die Antragstellerinnen schriftsätzlich unter dem 2. Juni 2020 und die Antragsgegnerin unter dem 15. Juni 2020 ergänzend zum derzeitigen Ausbauzustand des im Bebauungsplan dargestellten „Eigentümerwegs“. Die Antragsgegnerin bestätigte, dass der Eigentümerweg (Teilfläche FlNr. …6) in seinem tatsächlichen Ausbauzustand mit einer (überwiegenden) Breite zwischen 2,50 und 3,50 m nicht dem im Bebauungsplan festgesetzten „Eigentümerweg“ (4,75 m an der schmalsten Stelle) entspreche, dass für eine Anpassung an den Bebauungsplan neben einem geringfügigen Grunderwerb für die Mülltonnen-Aufstellfläche ein Straßenausbau samt Entwässerung notwendig sei und dass derzeit nicht gewährleistet sei, dass die genannten Maßnahmen in absehbarer Zeit erfolgen werden. Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird auf die Gerichtsakten und die Planungsakten der Antragsgegnerin Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Der Normenkontrollantrag der Antragstellerinnen, über den im Einverständnis mit den Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entschieden wird (§ 101 Abs. 2 VwGO), hat Erfolg.

17
1. Der innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO gestellte Normenkontrollantrag ist zulässig.

18

a) Die Antragstellerinnen, die ihren Normenkontrollantrag innerhalb der Jahresfrist (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO) gestellt haben, sind als Miteigentümerinnen der im Plangebiet gelegenen FlNr. …11 antragsbefugt. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann den Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan jede natürliche oder juristische Person stellen, die geltend macht, durch den Bebauungsplan oder dessen Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Vorliegend geht es nicht nur um das bloße - grundsätzlich nicht abwägungsrelevante und daher regelmäßig die Antragsbefugnis nicht begründende - Interesse von Eigentümern, eine Baulandausweisung auf das eigene Grundstück auszudehnen (hierzu vgl. BVerwG, U.v. 30.4.2004 - 4 CN 1.03 - NVwZ 2004, 1120 = juris Rn. 12 ff.; B.v. 2.9.2009 - 4 BN 16.09 - BRS 74 Nr. 46 = juris Rn. 12; BayVGH, U.v. 20.9.2011 - 1 N 10.1818 - juris Rn. 17 ff.). Vielmehr wenden sich die Antragstellerinnen jedenfalls auch gegen die Überplanung eines in ihrem Miteigentum stehenden Grundstücks mit der dortigen Festsetzung einer privaten Grünfläche. Eigentümer eines Grundstücks, für das ein Bebauungsplan Festsetzungen trifft, sind mit Blick auf Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG grundsätzlich antragsbefugt (vgl. BVerwG, B.v. 20.9.2005 - 4 BN 46.05 - BauR 2006, 352 = juris Rn. 6; BayVGH, U.v. 28.4.2017 - 15 N 15.967 - juris Rn. 31; U.v. 4.8.2017 - 15 N 15.1713 - NVwZ-RR 2017, 953= juris Rn. 16; U.v. 19.3.2018 - 15 N 15.292 - juris Rn. 12).

19

b) Den Antragstellerinnen steht auch ein Rechtsschutzinteresse zu, weil sich im Falle eines Erfolgs des Normenkontrollantrags ihre Rechtsstellung verbessern würde. Es spricht zwar Vieles dafür, dass die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FlNr. …11 auch bei Unwirksamkeit des Bebauungsplans - d.h. unabhängig von der Grünflächenfestsetzung und auch unabhängig von der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans - bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Denn ein solches nicht privilegiertes („sonstiges“) Vorhaben dürfte öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB beeinträchtigen (zur natürlichen Eigenart der Landschaft vgl. BayVGH, B.v. 18.2.2019 - 15 ZB 18.2509 - juris Rn. 10; unter dem Gesichtspunkt der Verfestigung / Erweiterung einer Splittersiedlung oder der Förderung einer Zersiedelung vgl. BayVGH, U.v. 27.7.2018 - 15 B 17.1169 - BayVBl. 2019, 849 = juris Rn. 26 ff.; B.v. 20.8.2019 - 15 ZB 18.2106 - juris Rn. 38 m.w.N.). Die mit Festsetzungen einer privaten Grünfläche verbundene Festschreibung der Nichtbebaubarkeit reicht aber weiter als die Beschränkungen, die sich in dieser Hinsicht aus § 35 BauGB oder sonstigen Vorschriften des Bauplanungsrechts für Vorhaben im nicht überplanten Bereich ergeben. Außenbereichsgrundstücke sind einer Bebauung außerhalb der Privilegierungstatbestände keineswegs gänzlich entzogen. So bleibt es dem Eigentümer eines Außenbereichsgrundstücks grundsätzlich unbenommen, die in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten privilegierten Vorhaben auszuführen. Im Übrigen ist zwar die gesetzgeberische Tendenz unverkennbar, den Außenbereich von sonstigen Vorhaben nach Möglichkeit freizuhalten. Wie aus § 35 Abs. 2, 3 und 4 BauGB zu ersehen ist, sind Außenbereichsgrundstücke auch einer Bebauung auch außerhalb der Privilegierungstatbestände jedoch nicht gänzlich entzogen. Die - wenn auch im Vergleich mit der Situation im Innenbereich bescheidenen - Nutzungsmöglichkeiten und -chancen, die die Lage im Außenbereich bietet, werden dadurch, dass im Wege der Bauleitplanung hier über die Festsetzung einer privaten Grünfläche die Bebaubarkeit noch weitergehend ausgeschlossen wird, zunichtegemacht. Das Grundstück der Antragstellerinnen wird hierdurch aus dem für Zukunftsentwicklungen offeneren Regime der Planersatzvorschrift des § 35 BauGB herausgelöst und auf lange Sicht von so gut wie jeder baulichen Nutzung abgeschnitten. Greift der Eigentümer den Bebauungsplan an, so kann er im Falle eines Erfolges erreichen, dass - zumindest bis auf weiteres - der vergleichsweise günstigere vorherige Zustand (unbeplantes Außenbereichsgrundstück i.S. von § 35 BauGB) wiederhergestellt wird (vgl. BVerwG, B.v. 25.5.1993 - 4 NB 50.92 - NVwZ 1994, 269 = juris Rn. 15). Das gilt auch dann, wenn - wie die Antragsgegnerin vorbringt - einer privilegierten oder nicht privilegierten Bebauung derzeit eine nicht gesicherte Erschließung entgegenstehen sollte. Denn sollte sich, aus welchen Gründen auch immer, eine Erschließungssituation in Zukunft verbessern, bestünden die weitgehenden Nutzungseinschränkungen aufgrund der Grünflächenfestsetzung fort. Da sich die Frage ob, einem privilegierten Bauvorhaben i.S. von § 35 Abs. 1 BauGB öffentliche Belange „entgegenstehen“ oder ob öffentliche Belange durch ein sonstiges Vorhaben i.S. von § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt werden, anhand einer Abwägung der konfligierenden Interessen im Einzelfall entscheidet (für § 35 Abs. 1 BauGB vgl. vgl. z.B. BVerwG, U.v. 20.1.1984 - 4 C 43.81 - BVerwGE 68, 311 = juris Rn. 18; U.v. 13.4.1984 - 4 C 69.80 - NVwZ 1985, 340 = juris Rn. 15), kann auch die pauschale Behauptung der Antragsgegnerin, jegliche (auch privilegierte) Bauvorhaben auf der FlNr. …11 scheiterten an entgegenstehenden oder beeinträchtigten öffentlichen Belangen, dem Normenkontrollantrag der Antragstellerinnen nicht das Rechtsschutzinteresse nehmen.

20
c) Die Antragstellerin zu 1 ist zudem als Miteigentümerin des unmittelbar planungsbetroffenen Grundstücks FlNr. …6, das u.a. durch die Festsetzung „WR“ sowie durch Festsetzung von Baufenstern (= Baugrenzen i.S. von § 23 Abs. 3 BauNVO) eigentumsbestimmenden Regelungen i.S. von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG unterliegt, antragsbefugt. Allein hieraus folgt auch ein Rechtsschutzinteresse für den Normenkontrollantrag der Antragstellerin zu 1. Hinzukommt, dass der Bebauungsplan auf einem Teil der im Miteigentum der Antragstellerin zu 1 stehenden FlNr. …6 einen „Eigentümerweg“ als „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“ festsetzt (zur Begründung der Antragsbefugnis gem. § 47 Abs. 2 VwGO vgl. SächsOVG, U.v. 24.4.2007 - 1 D 12/05 - juris Rn. 85 ff.; OVG Berlin, U.v. 22.5.2003 - 6 A 12.03 - juris Rn. 21). Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB begründen zwar noch nicht selbst und unmittelbar Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und damit auch noch keine entsprechenden Duldungspflichten, sie schaffen aber die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, damit solche Rechte auf den festgesetzten Flächen - z.B. durch Einräumung von Dienstbarkeiten - begründet werden könnten. Eine Festsetzung dieser Art kann - öffentlich-rechtliche - Grundlage sein, um das Grundstück zur Begründung eines solchen Rechts (etwa unter Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch des im Privateigentum verbleibenden Grundstücks) notfalls im Enteignungswege in Anspruch zu nehmen. Die mit der Festsetzung belasteten Flächen sind von den Grundstückseigentümern für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten. Bereits die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan selbst - sollte sie wirksam sein - hindert den belasteten Eigentümer mithin, das Grundstück in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindern oder unmöglich machen würde (zum Ganzen vgl. BVerwG, B.v. 18.12.1987 - 4 NB 2.87 - NVwZ 1988, 822 = juris Rn. 22; B.v. 2.11.1998 - 4 BN 49.98 - NVwZ 1999, 296 = juris Rn. 5; B.v. 10.1.2017 - 4 BN 18.16 - ZfBR 2017, 370 = juris Rn. 9; BayVGH, U.v. 9.11.2006 - 4 B 05.2013 - BayVBl. 2007, 307 = juris Rn. 18 ff.; U.v. 26.2.2010 - 9 N 07.2333 - juris Rn. 20; OVG Berlin-Bbg., U.v. 22.4.2010 - OVG 2 A 17.08 - juris Rn. 32; OVG NRW, B.v. 19.6.2002 - 10a D 115/99.NE - juris Rn.11; U.v. 15.5.2013 - 2 D 122/12.NE - juris Rn. 73; SächsOVG, U.v. 14.1.2016 - 1 C 5/13 - juris Rn. 89; Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, § 9 Rn. 117). Insofern kann die Antragstellerin zu 1 mit einem erfolgreichen Normenkontrollantrag diese Belastungen abwehren und auch insofern ihre Rechtsstellung verbessern.

21
2. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Der streitgegenständliche Bebauungsplan leidet an Fehlern, die zu seiner Unwirksamkeit im Ganzen führen. Bei einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 VwGO handelt es sich um ein objektives Rechtsbeanstandungsverfahren. Der Senat ist daher gehalten, den angegriffenen Bebauungsplan auch auf Fehler zu überprüfen, die keinen Bezug zu einer subjektiv-rechtlichen Betroffenheit der Antragstellerinnen aufweisen (vgl. z.B. BayVGH, U.v. 14.12.2016 - 15 N 15.1201 - VGHE 69, 220 = juris Rn. 38 m.w.N.).

22
a) Dem Bebauungsplan fehlt es hinsichtlich eines nicht unwesentlichen Teils seiner Festsetzungen an der gebotenen Erforderlichkeit und damit an der städtebaulichen Rechtfertigung.

23
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. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, B.v. 11.5.1999 - 4 BN 15.99 - NVwZ 1999, 1338 = juris Rn. 4; U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16 = juris Rn. 11; BayVGH, U.v. 27.1.2017 - 15 B 16.1834 - juris Rn. 29). Eine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht nur für den Bebauungsplan im Ganzen, sondern auch für jede Einzelfestsetzung zu verlangen (BVerwG, U.v. 18.3.2004 - 4 CN 4.03 - BVerwGE 120, 239 = juris Rn. 9; U.v. 26.3.2009 - 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 = juris Rn. 17).

24
aa) Der Senat geht davon aus, dass die Ausweisung der privaten Grünfläche im mittleren und nördlichen Teil des Plangebiets (FlNr. …11, überwiegender Teil der FlNr. …*) den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht wird. Entgegen der Ansicht der Antragstellerinnen handelt es sich diesbezüglich nicht um eine gegen das Erforderlichkeitsgebot verstoßende reine Verhinderungs- bzw. Negativplanung. Die

Antragsgegnerin verfolgt mit ihrem Ziel, aus Landschafts- und Ortsbildgründen den Ortsrand an der betroffenen Stelle endgültig zu definieren und dabei naturschutzfachlich wertvolle Flächen in ihrem Bestand umfänglich zu schützen und zu erhalten, vielmehr legitime, von § 1 Abs. 6 Nrn. 5 und 7 BauGB gedeckte städtebauliche Anliegen. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist mithin nicht deshalb zweifelhaft, weil die Antragsgegnerin lediglich den „Status quo“ festschreiben und eine weitere bauliche Entwicklung auf den festgesetzten Grünflächen auf Dauer verhindern will. Eine unzulässige Negativplanung liegt erst dann vor, wenn eine Planung nicht dem tatsächlichen planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben wird, um eine andere Nutzung zu verhindern. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Die Antragsgegnerin darf auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen und somit auch eine Planung betreiben, deren Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter - in der jeweiligen städtebaulichen Situation unerwünschter - baulicher Nutzungen besteht (zum Ganzen vgl. BVerwG, B.v. 18.12.1990 - 4 NB 8.90 - BayVBl. 1991, 280 = juris Rn. 13 ff.; B.v. 15.3.2012 - 4 BN 9.12 - ZfBR 2012, 477 = juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 27.1.2017 - 15 B 16.1834 - juris Rn. 28; U.v. 10.7.2018 - 1 N 15.938 - BayVBl. 2019, 307 = juris Rn. 23; U.v. 17.1.2020 - 15 N 19.107 - juris Rn. 11; OVG Rh-Pf, U.v. 15.7.2019 - 8 C 10121/19 - juris Rn. 29). Es ist nach alledem nicht zu beanstanden, wenn die Antragsgegnerin im Planbereich keine neue Nutzung zulassen und den im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) als „Fehlentwicklung“ erkannten baulichen Nutzungen grundsätzlich entgegenwirken will.

25
bb) Mit den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unvereinbar sind allerdings die Festsetzungen zu den Bauräumen (Baugrenzen) im Bereich der (nachrichtlich) dargestellten Parzellen 2 und 3 im westlichen Teil des ausgewiesenen reinen Wohngebiets („WR“).

26
Voraussetzung für die Erforderlichkeit des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist, dass der Planung ein realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt und der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzepts dient (vgl. z.B. BayVGH, U.v. 10.7.2018 - 1 N 15.938 - BayVBl. 2019, 307 = juris Rn. 20 m.w.N.). Der Bauleitplan und seine Festsetzungen müssen Aussicht auf Verwirklichung haben (Battis in Battis/ Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, § 1 Rn. 26a m.w.N.). Eine Planung, deren Umsetzung objektiv vor nicht überwindbaren Hindernissen steht oder deren Umsetzung die planende Gemeinde für einen völlig unbestimmten Zeitraum als offen ansieht, vermag die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen und verfehlt mithin ihren gestaltenden Auftrag. Nicht erforderlich - und damit unwirksam - sind daher Bebauungspläne bzw. einzelne Festsetzungen, wenn ihrer Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (BVerwG, U.v. 21.3.2002 - 4 CN 14.00 - BVerwGE 116, 144 = juris Rn. 10 f.; U.v. 18.3.2004 - 4 CN 4.03 - BVerwGE 120, 239 = juris Rn. 9; U.v. 27.3.2013 - 4 C 13.11 - BVerwGE 146, 137 = juris Rn. 9; U.v. 27.3.2013 - 4 CN 6.11 - BauR 2013, 1402 = juris Rn. 9; U.v. 25.6.2014 - 4 CN 4.13 - BVerwGE 150, 101 = juris Rn. 14; U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537 = juris Rn. 10; BayVGH, B.v. 26.6.2017 - 1 NE 17.716 - juris Rn.10; OVG Rh-Pf, U.v. 19.2.2009 - 1 C 10256/08 - BRS 74 Nr. 14 = juris Rn. 30; zur unzulässigen „Vorratsplanung“ vgl. BVerwG, U.v. 18.3.2004 a.a.O. juris Rn. 10 f.; B.v. 26.1.2010 - 4 B 43.09 - ZfBR 2010, 376 = juris Rn. 10 f.; BayVGH, U.v. 6.7.2005 - 2 N 02.1114 - juris Rn. 18; U.v. 17.3.2015 - 15 N 13.972 - juris Rn. 24 f.; U.v. 28.4.2017 - 15 N 15.967 - juris Rn. 60; OVG Berlin-Bbg., U.v. 10.8.2010 - OVG 10 A 14.07 - NVwZ-RR 2010, 956 = juris Rn. 52).

27
Letzteres ist der Fall, wenn - wie vorliegend - die Umsetzung eines Bebauungsplans oder seiner Festsetzungen von einer realistisch nicht zu erwartenden Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an den überplanten Grundstücken mit neuen Grundstückszuschnitten abhängt. Der Senat ist aufgrund der Umstände des Einzelfalls davon überzeugt, dass mit Blick auf die Diskrepanz zwischen den derzeitigen Grundstückszuschnitten der FlNrn. …6, …8 und …9 einerseits und den teilweise grundstücksübergreifenden Baufenstern nordöstlich des festgesetzten Eigentümerwegs andererseits eine Bebauung auf den Baufenstern für die Parzellen 2 und 3, auf denen aufgrund ihrer überschaubaren Größe und den Festsetzungen des Bebauungsplans jeweils nur Einzelhäuser umgesetzt werden sollen (vgl. Nr. 1.4 der Festsetzungen sowie die in der Planzeichnung vorgesehene Nutzungsschablone), in absehbarer Zeit tatsächlich nicht umsetzbar sein wird. Das Baufenster auf der dargestellten Parzelle 3 wird diagonal durch die bestehende Grundstücksgrenze zwischen den FlNrn. …8 und …6 „zerschnitten“, sodass ein

nordöstliches „Baufensterdreieckteil“ auf der FlNr. …8 und ein südwestliches „Baufensterdreieckteil“ auf der FlNr. …6 liegt. Das Baufenster auf der dargestellten Parzelle 2 ist zwar überwiegend Bestandteil der FlNr. …8, lediglich seine nordwestliche Ecke sowie ein Teil der dort für Garagen vorgesehenen Bauflächen ragen in die FlNr. …9 hinein. Bei Ausnutzung des Baufensters in Richtung Nordwesten würden aber die fortgeltenden Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO (vgl. Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen) nicht vollständig auf der FlNr. …8 im bisherigen Grundstückszuschnitt liegen, sondern sich auf die FlNr. …9 erstrecken. Hinzukommt, dass aufgrund des in der Planzeichnung dort platzierten Pfeilzeichens (vgl. Nr. 4.5 der textlichen Festsetzung: „Garagenzufahrten“; Zeichen Nr. 6.4. der Anlage zur PlanZV) die (zwingende) Zufahrt zur Garage zum Eigentümerweg zumindest teilweise über die südliche Ecke der (derzeitigen) FlNr. …9 führt. Eine sinnvolle Bebauung, wie sie der Bebauungsplan offensichtlich im Blick hat, lässt sich mithin, wie die Antragstellerinnen zu Recht einwenden, jedenfalls auf den Parzellen 2 und 3 im Überschneidungsbereich der derzeitigen FlNrn. …6, …8 und …9 nur erreichen, wenn es zu einer Neuordnung der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke mit neuen Grundstückszuschnitten kommt. Insofern haben aber die Antragstellerinnen unwidersprochen vorgetragen, dass sich eine entsprechende Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer zur Neugestaltung der planbetroffenen Grundstücke auf absehbare Zeit nicht erzielen lässt, was laut (ebenfalls unwidersprochen gebliebener) Darlegung der Antragstellerinnen bereits bei den ersten Planungsüberlegungen im Jahr 1997 der Antragsgegnerin mitgeteilt wurde. Eine bloß vage Hoffnung, dass sich die Grundstückseigentümer doch noch irgendwann einmal einigen könnten, sowie der allgemeine Hinweis der Antragsgegnerin im Schriftsatz vom 11. Juli 2019, es k ö n n t e auch ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, wodurch der Bebauungsplan doch noch hinsichtlich der Baufenster auf den Parzellen 2 und 3 verwirklicht werden könnte, genügen nicht für eine hinreichende Aussicht auf Verwirklichung der diesbezüglichen Festsetzungen. Nachdem erste informelle Vorplanungen bereits in den 1990er Jahren anliefen, das vorliegende Verfahren der Bauleitplanung bereits vor über elf Jahren startete und der streitgegenständliche Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15. Juni 2018 seit bereits zwei Jahren in Kraft ist, ohne dass irgendein (Mit-) Eigentümer der betroffenen Grundstücke ein Umlegungsverfahren beantragt hat (wobei gem. § 46 Abs. 3 BauGB ohnehin kein Anspruch auf Durchführung einer Umlegung besteht) und ohne dass auch von Seiten der Gemeinde ein entsprechendes Verfahren initiiert wurde, ist nicht ersichtlich, dass derzeit von irgendeiner Seite ein tatsächliches Interesse an einem entsprechenden Umlegungsverfahren besteht. Dies unterscheidet den vorliegenden Fall ersichtlich von dem Sachverhalt, der einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 27. Mai 2013 (2 D 37/12.NE - BauR 2013, 1966 ff., vgl. insbes. Rn. 41 bei juris) sowie im Anschluss einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 5. Mai 2015 (4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537 ff.; vgl. insbes. Rn. 17 bei juris) zugrunde lag, und bei dem (wenn auch aus anderen Gründen rechtlich angreifbar) eine Umlegung als Realisierungsmöglichkeit eines Bebauungsplans diskutiert sowie die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens von einem Betroffenen beantragt wurde. Insbesondere zeigen auch die weiteren schriftsätzlichen Einlassungen der Antragsgegnerin nicht auf, dass eine Lösung in absehbarer Zeit über ein Umlegungsverfahren anstehen könnte. Im Gegenteil: Die Antragsgegnerin verweist primär darauf, es stünden der Verwirklichung des Bebauungsplans keine r e c h t l i c h e n Hemmnisse entgegen, die die Vollziehbarkeit der Festsetzungen infrage stellten. Der Bebauungsplan beinhalte - so die Antragsgegnerin weiter - eine Angebotsplanung, die die Grundstückseigentümer nicht verpflichte, sondern lediglich berechtige, diese zu verwirklichen. Zudem könne unabhängig davon das grundlegende Konzept des Bebauungsplans verwirklicht werden. Der Bebauungsplan schaffe die gewollte Ortsabrundung, indem er das Ende der Bebauung und den Übergang zur Landschaft festlege. Er bilde ohnehin keine Grundlage, geschaffenes Baurecht verpflichtend auszunutzen. Der Schutz des Biotops sei aus Sicht der Antragsgegnerin - wenn nicht sogar besser - auch ohne Ausnutzung der festgesetzten Baufenster gewährleistet. In der Sache steht die Antragsgegnerin damit derzeit auf dem Standpunkt, dem öffentlichen (gemeindlichen) Interesse werde trotz der ausgewiesenen Baufenster im „WR-Gebiet“ im südlichen Planbereich auch - und sogar wohl besser - durch eine dortige Nichtbebauung Genüge getan. Diese Ausführungen zeigen, dass auf Seite der Antragsgegnerin nie ein Interesse bestand, ein Umlegungsverfahren von Amtswegen zu initiieren oder voranzutreiben. Von insgesamt lediglich fünf neuen Baufenstern ohne überplanten Altbestand (jeweils zur Errichtung von jeweils einem Einzelhaus) sind mithin die Festsetzungen zumindest bezüglich zwei solch unbebauter Baufenster auf unabsehbare Zeit aufgrund t a t s ä c h l i c h e r Hindernisse als nicht umsetzbar, mithin als nicht erforderlich i.S. von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu bewerten und damit mangels städtebaulicher Rechtfertigung als unwirksam anzusehen.

28
cc) Ebenso stehen der Verwirklichung der Festsetzungen zu dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Eigentümerweg, der sowohl der wegemäßigen Erschließung als auch der Erschließung mit Versorgungsleitungen im Bereich der Parzellen 1, 2, 3 und 4 im westlichen „WR-Gebiet“ dient, auf unabsehbare Zeit tatsächliche Hindernisse im Wege. Damit sind auch die diesbezüglichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Nr. 11, Nr. 11.1) mangels Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB als unwirksam anzusehen.

29
Entgegen dem Vorbringen der Antragstellerinnen ist vorliegend allerdings nicht unklar, ob im Bebauungsplan überhaupt eine Festsetzung i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen wurde. Ein entsprechender Festsetzungswille kommt in der Planzeichnung mit der fett gestrichelten Linie, die den Privatweg im Ganzen umgibt und die ihn zusammen mit den textlichen Festsetzungen gem. Nr. 11 bzw. Nr. 11.1 insgesamt als „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“ ausweist (vgl. auch Planzeichen Nr. 15.5. gem. Anlage zur PlanZV) und mit der Bezeichnung als „Eigentümerweg“ eindeutig zum Ausdruck. Eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB war vorliegend notwendig, weil nach dem vorliegenden Erschließungskonzept des Bebauungsplans die Erschließung zugunsten mehrerer Grundstücke über ein Privatgrundstück geführt werden soll und für die Begünstigten die entsprechenden Nutzungsrechte im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht wirksam begründet waren (Spannowsky in Spannowsky/ Uechtritz, BauGB-BeckOK, Stand: August 2019, § 9 Rn. 84).

30
Der Senat folgt auch nicht der Ansicht der Antragstellerinnen, die Festsetzung i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sei mangels Regelung ihres Begünstigten unter Verletzung des Gebots der Normenklarheit unbestimmt. Einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB muss unmissverständlich zu entnehmen sein, welche Regelung sie trifft; sie muss - was bereits der Wortlaut impliziert - insbesondere beinhalten, zu wessen Gunsten sie erfolgt, wobei als Begünstigte die Allgemeinheit, ein Erschließungsträger oder ein beschränkter Personenkreis (etwa die Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke) in Betracht kommen (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.1987 - 4 NB 2.87 - NVwZ 1988, 822 = juris Rn. 18 f.; BayVGH, U.v. 5.4.2016 - 2 N 15.405 - juris Rn. 52; OVG NRW, B.v. 19.6.2002 - 10a D 115/99.NE - juris Rn.11; U.v. 15.5.2013 - 2 D 122/12.NE - juris Rn. 72; Spannowsky in Spannowsky/Uechtritz, BauGB-BeckOK, Stand: August 2019, § 9 Rn. 85). Der Umstand, dass der Bebauungsplan - wie vorliegend - keine ausdrückliche Bestimmung des von den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten begünstigten Personenkreises enthält, führt nicht zwingend zu einem Verstoß gegen das rechtsstaatliche Gebot der Normenklarheit und Bestimmtheit. Es ist vielmehr ausreichend, wenn ein entsprechender Norminhalt durch Auslegung ermittelt werden kann. Ausschlaggebend ist der objektive Wille des Satzungsgebers, soweit er im Bebauungsplan hinreichend Niederschlag gefunden hat (vgl. OVG NRW, U.v. 8.12.2006 - 3 A 1623/05 - juris Rn. 43 ff.). Insbesondere bei einem Geh- und Fahrrecht bedarf es grundsätzlich keiner weiteren Konkretisierung im Bebauungsplan, soweit sich aus den Umständen klar ergibt, dass damit diese Rechte von der Öffentlichkeit genutzt werden sollen (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Okt. 2019, § 9 Rn. 166). Im vorliegenden Fall ergibt die Auslegung, dass aufgrund der Verwendung des straßenrechtlichen Rechtsbegriffs „Eigentümerweg“ eine Straßenkategorie gemäß Art. 3 Abs. 1 Nr. 4, Art. 53 Nr. 3 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) festgesetzt wurde, mithin eine ö f f e n t l i c h e Straße, die von den Grundstückseigentümern in unwiderruflicher Weise - nach Maßgabe einer von der Gemeinde zu verfügenden Widmung - einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden soll. Begünstigter der Festsetzung Nr. 11 bzw. Nr. 11.1 wäre hiernach also hinsichtlich der wegemäßigen Erschließung die Gemeinde, die durch Widmungsakt diesen im privaten Eigentum verbleibenden Weg der Benutzung durch eine (beschränkte oder unbeschränkte) Öffentlichkeit zu eröffnen hätte (vgl. auch vgl. Schmid in Zeitler, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, Stand: März 2019, Art. 53 Rn. 39). Auch die Stellungnahme des Liegenschaftsamts der Antragsgegnerin im Verfahren der Bauleitplanung (24. Januar 2012) und deren Thematisierung in der Beschlussvorlage für die Sitzung des Stadtrats am 1. Februar 2016, wonach die Eigentümer der FlNr. …6 im Bereich des Eigentümerwegs der Antragsgegnerin oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger das Recht einräumen müssten, diesen Grundstücksteil in Anspruch zu nehmen, um die geplanten anliegenden Gebäude an das Versorgungsnetz anzuschließen, sprechen insgesamt für eine Festsetzung, deren Begünstigter die Allgemeinheit sein soll (vgl. auch OVG NRW, U.v. 7.4.2011 - 2 D 37/09.NE - juris Rn. 87 m.w.N.).

31
Es steht aber zur Überzeugung des Senats fest, dass der festgesetzte „Eigentümerweg“ mit dem wie vor beschriebenen Regelungsinhalt auf unabsehbare Zeit nicht verwirklicht werden wird, sodass das Erschließungskonzept in diesem Bereich ebenso auf unabsehbare Zeit nicht so, wie es im Bebauungsplan vorgesehen ist, umgesetzt werden kann.

32
Der Eigentümerweg ist in der Planzeichnung überwiegend mit einer Breite von 5 m - 5,50 m festgesetzt, an der schmalsten Stelle weist er 4,75 m auf. Insbesondere an seinem südlichen Ende ist er - wohl zu Wendezwecken - noch wesentlich breiter (etwa 8 - 9 m). Diesem Ausbauzustand entspricht der tatsächlich existente Privatweg auf der FlNr. …6 nicht. Bereits die im November / Dezember 2011 ausgelegte Fassung der Begründung zur 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Fassung 14. September 2011) lässt darauf schließen, dass jedenfalls der Eigentümerweg damals noch nicht in den von der Antragsgegnerin als erforderlich angesehenen Maßen hergestellt war, als es dort heißt (Hervorhebung nicht im Original): „Aufgrund der geringen Kraftfahrzeug- und Fußgängerfrequenzen am Ortsrand reicht der A u s b a u eines bereits bestehenden Eigentümerwegs als Erschließung aus.“ In dieselbe Richtung weisen Formulierungen in der späteren Fassung der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vom 20. Januar 2016, wo von einer „weitgehenden Verwendung des bestehenden Eigentümerwegs“ sowie von einem „geringen zusätzlichen Erschließungsaufwand“ die Rede ist. Die Antragstellerinnen ließen bereits im Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 27. Mai 2019 ausführen, es handele sich bei dem bestehenden Eigentümerweg um einen „ca. 2,70 m breiten, asphaltierten Privatweg“, der mithin für die Erschließung nicht ausreichend dimensioniert sei (Seiten 2 und 15). Ergänzend legten die Antragstellerinnen anhand eines vorgelegten Lichtbilds (Bl. 142 der VGH-Akte) schriftsätzlich unter dem 2. Juni 2020 im visuellen Vergleich zum einem dort abgestellten Pkw nachvollziehbar dar, dass der bestehende Privatweg an der abgelichteten Stelle tatsächlich nur etwa 2,50 m breit ist. Auf Nachfrage des Senats hat die Antragsgegnerin schließlich mit Schriftsatz vom 15. Juni 2020 bestätigt, dass sich der bestehende Privatweg auf FlNr. …6 mit einer tatsächlich befestigten (überwiegenden) Breite von lediglich 2,50 m bis 3,50 m nicht in einem Ausbauzustand befindet, der der zeichnerischen Festsetzung des Eigentümerwegs im Bebauungsplan entspricht.

33
Bei Eigentümerwegen ist die dem Grundstückseigentümer verbleibende Straßenbaulast durch Art. 55 Abs. 1 BayStrWG im Gegensatz zu Art. 9 BayStrWG inhaltlich auf die W e g e r h a l t u n g beschränkt. Eine straßenaufsichtlich erzwingbare Verpflichtung der Grundstückseigentümer (hier des Grundstücks FlNr. …6), einen Eigentümerweg noch zu bauen, also erst herzustellen (vgl. ansonsten Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG), besteht nicht. Die Eigentümer eines Grundstücks sind nach Art. 55 BayStrWG auch nicht verpflichtet, einen bestehenden Eigentümerweg zu verbreitern oder auszubauen. Soll ein Weg zum Eigentümerweg gewidmet werden, muss der Grundstückseigentümer diesen vorher zunächst bauen, soweit er nicht schon als Privatweg vorhanden ist; diese tatsächliche Herstellung ist aber nicht Gegenstand einer gesetzlichen Straßenbaulast. Eine Möglichkeit der straßenaufsichtlichen Erzwingung für die Herstellung oder den Ausbau eines bestehenden Eigentümerwegs kennt das Gesetz nicht (vgl. Schmid in Zeitler, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, Stand: März 2019, Art. 55 Rn. 4 bis 6). Eine Einigung unter den Miteigentümern der FlNr. …6 zum Ausbau des Privatwegs ist aber nach den unwidersprochen gebliebenen Darlegungen der Antragstellerinnen nicht absehbar und daher dauerhaft nicht realistisch. Da sich der tatsächlich bestehende Weg auf der (derzeitigen) FlNr. …6 nicht annähernd in dem Ausbauzustand befindet, wie er im Bebauungsplan dargestellt bzw. festgesetzt ist und eine freiwillige Herstellung bzw. ein freiwilliger Ausbau des „Eigentümerwegs“ nach Maßgabe des Bebauungsplans in den Sternen steht, ist nicht ersichtlich, dass und wie dieser Weg in absehbarer Zeit umgesetzt werden wird. Damit fehlt es auch den Festsetzungen zum Eigentümerweg mangels realistischer Umsetzungschance in absehbarer Zeit an der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Auf die weiteren von den Antragstellerinnen in diesem Zusammenhang erhobenen Einwände, dass die Zustimmung zur Widmung nach Art. 6 Abs. 3 BayStrWG nur gemeinsam durch alle Grundstückseigentümer erteilt werden könne, dass dies vorliegend ausgeschlossen sei, dass die Zustimmung eines Grundstücks-(mit) eigentümers zur Widmung eines Eigentümerwegs straßenrechtlich nicht erzwungen werden könne und dass eine Enteignung zur Herstellung eines Eigentümerwegs oder zur Schaffung von Widmungsvoraussetzungen nicht zulässig sei und daher nicht zur Konfliktlösung beitrage, kommt es nicht mehr an.

34
b) Die gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) verstoßende Festsetzung des Eigentümerwegs begründet gleichzeitig einen gem. §§ 214, 215 BauGB relevanten Abwägungsfehler gem. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB hinsichtlich des Erschließungskonzepts im festgesetzten „WR-Gebiet“ im westlichen Teil des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans.

35
aa) Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Insgesamt unterliegt die Abwägung allerdings nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität). Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgegebenen Rahmens ist die „elementare planerische Entschließung“ der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und kein aufsichtlich oder gerichtlich nachvollziehbarer Vorgang (zum Ganzen z.B. BayVGH, U.v. 18.1.2017 - 15 N 14.2033 - KommJur 2017, 112 = juris Rn. 35 m.w.N.; U.v. 6.12.2019 - 15 N 18.636 - juris Rn. 22 m.w.N.). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Unabhängig von der Frage der mangelnden Erforderlichkeit, kann ein Bebauungsplan auch abwägungsfehlerhaft sein, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf Dauer nicht mit seiner Verwirklichung gerechnet werden kann (VGH BW, B.v. 22.4.1998 - 3 S 2241/97 - BRS 60 Nr. 14 = juris Rn. 25; Söfker/Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Oktober 2019, § 1 Rn. 35, 213 f.; im Fall fehlender Wirtschaftlichkeit vgl. BVerwG, U.v. 6.5.1993 - 4 C 15.91 - NVwZ 1994, 274 = juris Rn. 14 m.w.N.; für den Fall, dass wegen eines eklatanten Widerspruchs zur vorhandenen, bestandsgeschützten baulichen Nutzung keinerlei Anhaltspunkte für eine Realisierung vorhanden sind: VGH BW, U.v. 25.10.1996 - 5 S 1040/95 - juris Rn. 19 ff.).

36
bb) Der streitgegenständliche Bebauungsplan leidet vor diesem Hintergrund jedenfalls deswegen an gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsmängeln (§ 2 Abs. 3 BauGB), weil im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die - hinsichtlich des tatsächlichen Ausbauzustands des Erschließungswegs fragliche - Realisierbarkeit des Erschließungskonzepts im westlichen Teil des festgesetzten „WR-Gebiets“ schon nicht hinreichend ermittelt und bewertet wurde. § 2 Abs. 3 BauGB liegt die Erwägung zugrunde, dass die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden, bevor sie gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können (vgl. BayVGH, U.v. 24.11.2017 - 15 N 16.2158 - BayVBl 2018, 814 = juris Rn. 32 m.w.N.). Das Erschließungskonzept des angegriffenen Bebauungsplans sieht unabhängig von Versorgungsleitungen (die gem. Nr. 10.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zwingend unterirdisch zu verlegen sind) hinsichtlich der wegemäßigen Erschließung im betroffenen Bereich über eingezeichnete Pfeilzeichen (vgl. Nr. 4.5 der textliche Festsetzung: „Garagenzufahrten“; Zeichen Nr. 6.4. der Anlage zur PlanZV) den Anschluss der Garagenzufahrten über den festgesetzten Eigentümerweg vor, der derzeit Bestandteil des Grundstücks FlNr. …6 ist. Die wegemäßige Erschließung der Bereiche der vier festgesetzten Baufenster ohne Altbestand im westlichen Bereich der „WR-Festsetzung“ baut mithin nach dem Konzept der Antragsgegnerin auf dem festgesetzten Eigentümerweg auf. Insofern war die Frage der Realisierbarkeit des Eigentümerwegs für den diesbezüglich betroffenen Bereich (Parzellen 1 - 4) abwägungsrelevant. Die Antragsgegnerin hat unter Verstoß gegen das als Verfahrensnorm (vgl. BayVGH, U.v. 18.1.2017 - 15 N 14.2033 - KommJur 2017, 112 = juris Rn. 36 m.w.N.) ausgestaltete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB nicht hinreichend ermittelt und bewertet, ob das Erschließungskonzept im betroffenen Bereich überhaupt umsetzbar ist. Es wäre zunächst Sache der Antragsgegnerin gewesen, dem zunächst nachzugehen, um das Erschließungskonzept überhaupt

sachgerecht in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu Grunde legen zu können (vgl. BayVGH, U.v. 28.4.2017 - 15 N 15.967 - juris Rn. 47; U.v. 24.11.2017 - 15 N 16.2158 - BayVBl. 2018, 814 = juris Rn. 23).

37
cc) Weil die Antragsgegnerin in die Abwägung nicht eingestellt hat, ob die Erschließungsstraße tatsächlich auf absehbare Zeit realisierbar sein wird oder nicht (s.o.), ist gleichzeitig in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt worden, was nach Lage der Dinge in sie hätte eingestellt werden müssen. Damit liegt auch ein Abwägungsdefizit vor, sodass der Bebauungsplan im westlichen Teil des ausgewiesenen „WR-Gebiets“ gleichzeitig unter Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB einem Abwägungsfehler unterliegt. Eine Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs im Sinne „planerischer Zurückhaltung“ kam dabei nicht in Betracht, weil im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gerade nicht davon ausgegangen werden konnte, dass sich das insofern offen gebliebene Problem der Umsetzung des Erschließungskonzepts mit dem vorgesehenen Eigentümerweg in einem nachfolgenden Verfahren lösen lassen werde (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537 = juris Rn. 14 ff.).

38
dd) Die Ermittlungs- und Bewertungsmängel [s.o. bb)] sind am Maßstab von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als beachtlich anzusehen (zum Ganzen vgl. z.B. BayVGH, U.v. 24.11.2017 a.a.O. juris Rn. 28 ff. m.w.N.). Die Offensichtlichkeit des Fehlers ergibt sich unmittelbar aus den Bebauungsplanakten, weil sich entsprechende Ermittlungen und Bewertungen dort nicht finden und solche mithin auch nicht Gegenstand der Abwägung im Stadtrat der Antragsgegnerin waren. Vielmehr geht die Begründung des Bebauungsplans (vgl. dort Seite 5) abweichend vom tatsächlichen Zustand des Privatwegs davon aus, dass die fahrtechnische Erschließung „über den bereits vorhandenen Eigentümerweg“ erfolge. Der Ermittlungs- und Bewertungsmangel ist schließlich auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen. Hiervon ist schon dann auszugehen, wenn nach den Umständen des Einzelfalls die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne ihn die Planung anders ausgefallen wäre. Die Breite des Erschließungswegs in den in der Planzeichnung dargestellten Maßen spielte auch und gerade im Rahmen von Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (Stellungnahmen der Freiwilligen Feuerwehr Amberg und der Polizeiinspektion Amberg) sowie im Rahmen der Abwägung eine nicht unerhebliche Rolle. Auch in der Planbegründung (Seite 6) wird ausgeführt, dass bei der Planung „die Anforderungen der Feuerwehr und des Tiefbauamts hinsichtlich Ausbaustandard berücksichtigt“ worden sind. Dies zeigt, dass der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellte Ausbauzustand für das Erschließungskonzept der Antragsgegnerin von nicht unerheblicher Bedeutung war. Diesbezüglich kann nicht unterstellt werden, dass der Stadtrat den Bebauungsplan ebenso erlassen hätte, wenn er gewusst hätte, dass die Realisierbarkeit des Eigentümerwegs auf unabsehbare Zeit infrage steht. Aufgrund derselben Erwägungen ist auch das Abwägungsdefizit gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BauGB [s.o. cc)] erheblich, ohne dass es noch auf die Frage ankommt, ob es sich hierbei gleichzeitig um einen ohnehin erheblichen Fehler (auch) im Abwägungsergebnis handelt (vgl. hierzu BVerwG, U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537 = juris Rn. 15). Die Antragstellerinnen haben die Mängel des am 15. Juni 2018 bekannt gemachten Bebauungsplans sowohl über ihren Antragsbegründungsschriftsatz vom 27. Mai 2019 im Normenkontrollverfahren als auch über ein paralleles Rügeschreiben an die Antragsgegnerin unter demselben Datum zudem rechtzeitig in noch offener Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gerügt, indem sie jeweils darauf hingewiesen haben, dass der derzeit bestehende Privatweg auf der FlNr. …6 nur in einer Breite von 2,70 m ausgebaut sei, ein Interesse der Miteigentümer am Ausbau dieses Wegs derzeit nicht bestehe und sich hierüber auch keine Einigung innerhalb der Miteigentümergemeinschaft erzielen lasse.

39
c) Die aufgezeigten Mängel führen zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit bestimmter Festsetzungen hat nur dann unter Heranziehung des Rechtsgedankens des § 139 BGB nicht die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können u n d wenn mit Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung ohne den unwirksamen Teil beschlossen hätte (vgl. BayVGH, U.v. 4.8.2017 - 15 N 15.1713 - NVwZ-RR 2017, 953 = juris Rn. 40 m.w.N.). Die vorher festgestellten relevanten Mängel am Maßstab von § 1 Abs. 3 bzw. § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 214 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB haften dem gesamten westlichen Teil des festgesetzten „WR-Gebiets“ (Parzellen 1, 2, 3 und 4) rund um den „Eigentümerweg“ an. Schon der

Umstand, dass in diesem Bereich vier der fünf Baufenster ohne Baubestand situieren, spricht gegen einen Willen des Stadtrats, den Bebauungsplan auch ohne den gesamten westlichen Teil der WR-Festsetzung zu beschließen. Jedenfalls spricht gegen die Annahme, die Gemeinde hätte den Bebauungsplan in jedem Fall auch ohne den westlichen „WR“-Bereich beschlossen, das mit der Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Konzept, in dem betroffenen Bereich den bebaubaren Ortstrand endgültig festzulegen und diesen von der Außenbereichslandschaft, die von Bebauung frei bleiben soll, abzugrenzen. Aus der Begründung des Bebauungsplans in der (letzten) Fassung vom 20. Januar 2016 geht hervor, dass mit der Bauleitplanung „die Ortsrandabgrenzung definiert werden“ sollte (Seite 2) und dass „im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (…) im Abgleich mit den vorhandenen Baukörpern der endgültige Ortsrand zum Landschaftsschutzgebiet und zu den schützenswerten landwirtschaftlichen Flächen und Biotopflächen geschaffen werden“ sollte (Seite 5). Dasselbe Ziel ergibt sich aus den Ausführungen auf Seite 19 im Umweltbericht (Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten), auf Seite 1 der vom Stadtrat übernommenen Abwägungsvorschläge in der „Vorlage 005/0001/2016 Anlage 7“ sowie schon aus der Beschlussvorlage für den Aufstellungsbeschluss des Stadtrats am 6. Oktober 2008. Laut der Zusammenfassung zum Umweltbericht (Seite 20) ist „neben der endgültigen Definition des Ortsrands am Übergang der Siedlungseinheit am M* …berg zum Naturraum des sog. H* … Berglandes die Sicherung der bestehenden Streuobstwiese und der erhaltenen Biotopflächen“ der „wesentliche Inhalt des Bebauungsplans“. Ähnlich heißt es in den Sachstandsberichten der Beschlussvorlagen vom 21. Juli 2011, 14. Dezember 2015, 27. Februar 2017 und 5. März 2018 für die Stadtratssitzungen am 26. September 2011, 1. Februar 2016, 3. April 2017 und 16. April 2018, es seien planungsrechtliche Regelungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu treffen, damit eine klare Abtrennung und Definition der bebaubaren Flächen von den zu erhaltenden und schützenswerten Landschaftsbestandteilen sowie Biotopflächen des Naturraums des M* …bergs getroffen werde. Dieses städtebauliche Konzept einer verbindlichen Ortsranddefinition im betroffenen Bereich wird allein durch die (verbleibenden) Festsetzungen zur Bebauung im östlichen „WR“-Bereich (Parzellen 5 und 6, FlNrn. …7, …, Teilbereich der FlNr. …*) mit zwei Baufenstern, die Altbestände überplanen, und einem weiteren „freien“ Baufenster ohne Einbeziehung des westlichen „WR“-Bereichs nicht erreicht.

40
3. Die von den Antragstellerinnen im Verfahren der Normenkontrolle erhobenen weiteren Rügen - u.a hinsichtlich einer vorgetragenen Unbestimmtheit bzw. Abwägungsfehlerhaftigkeit der Festsetzung der privaten Grünfläche - sind aufgrund der zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führenden Erwägungen zu 2. nicht mehr entscheidungserheblich.

41
4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V. mit §§ 708 ff. ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

42
5. Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO muss die Antragsgegnerin die Ziffer I. der Entscheidungsformel nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils in derselben Weise veröffentlichen, wie die Rechtsvorschrift bekanntzumachen wäre.