

**Titel:**

**Normenkontrollverfahren gegen einen Bebauungsplan: Keine Berücksichtigung einer Immissionsbelastung, wenn diese der Gemeinde infolge langjähriger Nutzungsunterbrechung nicht als abwägungsrelevanter Belang erkennbar war**

**Normenkette:**

GG Art. 14 Abs. 1 S. 2

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 7, § 1a Abs. 2, § 2 Abs. 3, § 10, § 13b, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Abs. 3 S. 1, S. 2, § 215

BImSchG § 50

LEP Nr. 3.2

**Leitsatz:**

**Eine Immissionsbelastung, die nach langjähriger Nutzungsunterbrechung aus der Wiederaufnahme einer Tierhaltung im Umfeld des geplanten Geltungsbereichs eines Bebauungsplans resultieren würde, ist von der planenden Gemeinde selbst bei Fortbestand einer Baugenehmigung, die die Tierhaltung abdecken würde, nicht als abwägungsrelevant zu berücksichtigen, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses unter Berücksichtigung der Dauer des Zeitablaufs und der sonstigen Umstände des Einzelfalls mit einer solchen Nutzungsaufnahme ohne ausdrücklichen Hinweis im Verfahren der Bauleitplanung nicht zu rechnen und ein entsprechendes Interesse deshalb für die Gemeinde nicht als abwägungserheblicher Belang erkennbar war. (Rn. 55)**

**Schlagworte:**

Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan, Planrechtfertigung (Erforderlichkeit), Gebot der Normenklarheit, Abwägungsgebot (Trennungsgebot, Bodenschutzklausel / Flächenspargebot, Abwägungsrelevanz von Belangen, Belastung mit Erschließungskosten), Belastung mit Erschließungskosten, Flächenspargebot, Bodenschutzklausel, Trennungsgebot, Abwägungsgebot, Planrechtfertigung, Erforderlichkeit, Bebauungsplan, Normenkontrolle, Abwägungsfehler

**Tenor**

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller tragen gesamtschuldnerisch 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 Antragsteller wenden sich gegen den im Verfahren gem. § 13b BauGB erlassenen und am 6. Februar 2020 bekannt gemachten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „G... Ost“ der Antragsgegnerin.

**2**

Mit dem Bebauungsplan überplant die Antragsgegnerin im Nordosten ihres Ortsteils G... eine Gesamtfläche von etwa 1,5 ha, die unter Abzug von Verkehrs- und Grünflächen und unter Ausschluss sämtlicher Nutzungen i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO als allgemeines Wohngebiet („WA“) ausgewiesen wird. Über Baugrenzen und Abgrenzungen gem. („Perlschnur“-) Zeichen Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung (PlanzV) werden insgesamt 16 Bauparzellen dargestellt, auf denen in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### 3

Die Antragsteller sind Eigentümer der FINr. ... der Gemarkung G... Eine nordöstliche Teilfläche dieses Grundstücks mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> wird durch den streitgegenständlichen Bebauungsplan mit der Nutzung „WA“ überplant. In diesem Bereich ist ein etwa 700 m<sup>2</sup> großes, über Baugrenzen und eine „Perlschnur“-Abgrenzung reglementiertes Baufenster festgesetzt (Bauparzellen Nrn. 4 und 5). Das übrige Plangebiet (nördlich, nordöstlich und östlich der FINr. \*\*) umfasst die heutigen (neu parzellierten) FINrn. ...3 und ...1 (öffentliche Verkehrsflächen), die FINr. ...4 (öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken), die FINr. ...5 (von Bebauung freizuhaltende Fläche) sowie 15 weitere, neu parzellierte und mit Baufenstern überplante Flurnummern.

### 4

Auf dem Antragstellergrundstück befindet sich eine seit mehreren Jahren nicht aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohnhaus. Die Antragsteller haben ihre landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Ausnahme eines Forstgrundstücks nach eigenen Angaben seit dem Jahr 2000 verpachtet. Mit Bescheid vom 25. März 1976 erteilte das Landratsamt ... eine Baugenehmigung für den Anbau einer Schweinestallung auf dem Antragstellergrundstück. Das heute in diesem Bereich stehende Gebäude, das derzeit als Holzlager genutzt wird, liegt ca. 15 m südwestlich der im streitgegenständlichen Bebauungsplan ausgewiesenen WA-Parzelle Nr. 4. Auf der Ostseite des Antragstellergrundstücks steht ein Hallengebäude, an dessen Nordseite der Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplans mit der noch etwas weiter nach Norden abgesetzten WA-Parzelle Nr. 4 angrenzt. In den mit Genehmigungsstempel versehenen Bauvorlagen der für dieses Gebäude ursprünglich erteilten Baugenehmigung vom 20. / 21. Mai 1974 (die Datumsangaben auf dem eigentlichen Genehmigungsbescheid und den Genehmigungsstempeln auf den Bauvorlagen divergieren, beziehen sich aber jeweils auf dasselbe Verfahren Nr. 472/74) wird die Halle als „Maschinenhalle“ bezeichnet. Mit Bescheid vom 22. Juni 1977 erteilte das Landratsamt eine Baugenehmigung für einen Anbau (Tankraum und Büro) an die Halle. Mit rechtskräftig gewordenem Berufungsurteil vom 25. März 1988 (Az. 2 B 86.00007) wies der Verwaltungsgerichtshof die vom Antragsteller zu 1 (in der dortigen prozessualen Rolle als Beigeladener erhobene) Berufung gegen ein Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg zurück, mit dem auf die Anfechtungsklage einer Nachbarin der Bescheid des Landratsamts vom 10. August 1982, mit dem eine „Nutzungsänderung der Maschinenhalle als Werkstätte“ baurechtlich genehmigt wurde, sowie der hierzu ergangene (zurückweisende) Widerspruchsbescheid der Regierung der Oberpfalz vom 8. September 1983 aufgehoben wurde. Mit am 20. Dezember 2002 unterschriebenem Formblatt „Gewerbeabmeldung nach § 14 GewO oder § 55c GewO“ meldete der Antragsteller zu 1 gegenüber der Antragsgegnerin sein Gewerbe „Landmaschinenwerkstätte“ aus „Altersgründen“ zum 31. Dezember 2002 ab.

### 5

Das Verfahren der Bauleitplanung für den streitgegenständlichen Bebauungsplan wurde mit Aufstellungsbeschluss des Stadtrats der Antragsgegnerin vom 6. Dezember 2018 eingeleitet. Dem lag eine erste Planfassung zugrunde, die noch die (im weiteren Verlauf des Verfahrens der Bauleitplanung aufgegebenen) Ausweisung eines Gewerbegebiets westlich zum geplanten allgemeinen Wohngebiet vorsah. Die Antragsteller gaben im Rahmen der anschließenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), auf die mit öffentlicher Bekanntmachung (Amtstafelaushang) vom 20. Februar 2019 hingewiesen wurde, keine Stellungnahme ab. Im parallelen Verfahrensabschnitt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) äußerte sich das Sachgebiet Umweltschutz des Landratsamts mit Stellungnahme vom 19. März 2019 u.a. zur Geruchsbelastung. Südlich der (vormals geplanten) Gewerbefläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb auf FINr. ... mit einer Rinderhaltung und einem Tierbestand mit ca. 73 Großvieheinheiten (GV). Gemäß den textlichen Festsetzungen sei es im Geltungsbereich der (vormals geplanten) Gewerbefläche zulässig, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Betriebsinhaber zu errichten. Im Dorf- und Gewerbegebiet seien bei einem Tierbestand von 73 GV zu diesen möglichen Nutzungen ca. 35 m Abstand einzuhalten, damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermuten seien. Die Gewerbefläche werde dadurch im südlichen Bereich hinsichtlich der Bebaubarkeit mit Immissionsorten deutlich eingeschränkt. Dies werde im Planentwurf nicht berücksichtigt. Das Sachgebiet Verkehrswesen des Landratsamts kritisierte unter dem 22. März 2019 am damaligen Planungsentwurf die verbleibende Einstufung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, Erschließungszwecken des Baugebiets dienenden Verkehrsfläche ganz im Osten des Plangebiets als Flur- bzw. Feldweg. Mit Formblatt teilte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) ... unter dem 12. März 2019 mit, dass aus

landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestünden. Mit Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 25. März 2019 (höhere Landesplanungsbehörde) wurde die Bedarfsprognose der Antragsgegnerin für die Wohnflächenausweisung als nicht sachgerecht angesehen.

## 6

Mit Beschluss vom 8. August 2019 billigte der Stadtrat der Antragsgegnerin nach vorheriger abwägender Befassung mit den bis dahin eingegangenen Stellungnahmen den überarbeiteten Bebauungsplanungsentwurf für die anschließenden Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB. Die Bauleitplanung wurde nunmehr im Verfahren gem. § 13b BauGB fortgesetzt. In der Planfassung vom 8. August 2019 wurde die Gewerbegebietsausweisung aufgegeben und die Planung auf die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets beschränkt. Die in der Ausgangsfassung im Osten des Plangebiets noch als Feldweg dargestellte Verkehrsfläche wurde im neuen Bebauungsplanentwurf als Ortsstraße ausgewiesen. In der vom Stadtrat am 8. August 2019 übernommenen Abwägungsvorlage werden Geruchsbelastungsuntersuchungen als unnötig abgelehnt, da das hiervon betroffene, im Ausgangsentwurf noch dargestellte Gewerbegebiet nicht mehr Bestandteil der Bauleitplanung sei. Gegen die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 15. März 2019 hielt die Antragsgegnerin an ihrer Bedarfsberechnung fest und verwies u.a. auf die Unsicherheit von Prognosen, die tatsächlichen Entwicklungen der Bevölkerung im Stadtgebiet, das gemeindlichen Planungsermessen und die Kompetenz der planenden Gemeinde zur Aus- und Bewertung statistischer Daten im Rahmen der Bauleitplanung, den Vorrang der Flächennutzungsplanung für eine bedarfsgerechte Planung sowie auf die Lage des von der Planung betroffenen Ortsteils in der Nähe des Ballungszentrums ... ..

## 7

Die Antragsteller erhoben auch im Rahmen der anschließenden Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), auf die mit öffentlicher Bekanntmachung (Amtstafelaushang) vom 12. November 2019 hingewiesen wurde, keine Einwendungen gegen den im Zeitraum 20. November bis 20. Dezember 2019 ausgelegten Planentwurf. Zudem teilte die Stadtverwaltung den Antragstellern mit Schreiben vom 13. November 2019 mit, dass auf einer Teilfläche von 1.343 m<sup>2</sup> der FINr. ... zwei Bauplätze vorgesehen seien. Das habe eine Belastung mit „Erschließungsbeiträgen hinsichtlich des Straßenbaus sowie mit Herstellungsbeiträgen für Abwasser und Wasser“ zur Konsequenz. Hierzu werde zu einem Gespräch eingeladen. Die Annahme dieses Schreibens, das mit Einschreiben und Rückschein versendet wurde, wurde seitens der Antragsteller zunächst verweigert. Laut Aktenvermerk der Verwaltung der Antragsgegnerin wurde das Schreiben am 19. Dezember 2019 nochmals persönlich zugestellt. Das Sachgebiet Verkehrswesen des Landratsamts erklärte unter dem 19. November 2019 sein Einverständnis mit der Planung, nachdem nunmehr der Weg im Osten des Plangebiets als Ortsstraße vorgesehen sei. Das Sachgebiet Umweltschutz des Landratsamts teilte im Schreiben vom 10. Dezember 2019 mit, dass seine vormaligen Einwände aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgearbeitet worden seien. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestünden keine Einwände gegen die Planung. Am Standort seien gemäß den Ergebnissen der vorgelegten Gutachten keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Das AELF erhob keine Einwände (Stellungnahme vom 27. November 2019).

## 8

In seiner Sitzung am 9. Januar 2020 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin nach vorheriger Schlussabwägung, in deren Rahmen immissionsbezogene Nutzungskonflikte zwischen der auszuweisenden Wohnnutzung einerseits und der Maschinenhalle / Werkstatt sowie des Schweinestallgebäudes auf dem Antragstellergrundstück nicht thematisiert wurden, den streitgegenständlichen Bebauungsplan als Satzung. Nach Ausfertigung durch Unterschrift des ersten Bürgermeisters auf der Planzeichnung erfolgte am 6. Februar 2020 die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Amtstafelaushang).

## 9

Mit ihrem am 17. Juli 2020 erhobenen Normenkontrollantrag machen die Antragsteller die Unwirksamkeit des Bebauungsplans geltend. Der Bebauungsplan bewirke eine Usurpation ihres Eigentums, zumal die Voraussetzungen für eine Enteignung weder vorlägen noch von der Antragsgegnerin thematisiert worden seien. Sie seien weder bereit, den überplanten Teil ihres Grundstücks abzugeben noch hätten sie selbst ein Interesse daran, die Ackerflächen künftig anders zu nutzen. Dem Bebauungsplan fehle daher die städtebauliche Erforderlichkeit. Es handele sich zudem um eine Gefälligkeitsplanung. Es sei nicht

ersichtlich, woraus die Antragsgegnerin den Bedarf für die Bauleitplanung herleite. Es sei offen, warum die Antragsgegnerin auch das Antragstellergrundstück in den Geltungsbereich der Planung einbezogen habe. Im Planungsverfahren hätten die Regierung der Oberpfalz die Bedarfsprognose sowie das Landratsamt die Verkehrsführung zu Recht beanstandet. Weil das Plangebiet unmittelbar an ihre Maschinenhalle bzw. Werkstätte nebst Schweinestallung angrenze, seien Immissionskonflikte vorprogrammiert. Die Planung sei insofern rücksichtslos und stehe in Widerspruch zu dem in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatz. An der Nordseite ihrer Halle befinde sich eine Tür, die im Fall der Realisierung der Planung aus Lärmgründen nicht mehr geöffnet werden könne. Aufgrund der Verpachtung ihrer Felder hätten sie zwar die aktive Bewirtschaftung ihrer Landwirtschaft unterbrochen, diese aber nicht endgültig aufgegeben. Alle wesentlichen Betriebsgrundlagen seien erhalten. Ein Verzicht auf eine Betriebsfortführung sei weder ausdrücklich noch konkludent erklärt, Traktoren und sonstige landwirtschaftliche Gerätschaften seien nicht verkauft worden. Weder die Werkstatt noch das Stallgebäude wiesen Schäden an der Bausubstanz auf; beide Gebäude seien stets sorgfältig gepflegt und instandgehalten worden, sodass der Betrieb jederzeit wiederaufgenommen werden könne. Die Hebebühne und andere Einrichtungen der Werkstätte würden weiterhin genutzt, da die zur Landwirtschaft gehörenden Geräte und Traktoren hier regelmäßig gewartet würden. Da einer der Söhne der Antragsteller ausgebildeter Automechaniker sei, würden dort regelmäßig auch Reparaturen vorgenommen. Grunderwerbsverhandlungen seien von der Antragsgegnerin mit ihnen nicht geführt worden. Außerdem sei die Planung auch deswegen fehlerhaft, weil ihr nicht überplantes Restgrundstück einen völlig unwirtschaftlichen Zuschnitt erhalte. Die Antragsgegnerin habe die Betroffenheit des Eigentumsgrundrechts nicht hinreichend im Rahmen der Abwägung gewürdigt. Abwägungsfehlerhaft sei bewusst und von vornherein gegenüber der anvisierten Wohnnutzung die landwirtschaftliche Nutzung ihres Grundstücks zurückgestellt worden. Zudem würden sie im Fall der Realisierung der Planung voraussichtlich erheblich mit Erschließungsbeiträgen belastet, was in der Abwägung nicht berücksichtigt worden sei. Es sei nicht klar, ob ihre Maschinenhalle im Geltungsbereich der Planung liege oder nicht; insofern verstoße der Bebauungsplan wegen nicht konturscharfer Grenzziehung gegen den Grundsatz der Normenklarheit und Normenbestimmtheit.

#### 10

Auf Nachfrage des Gerichts haben die Antragsteller unter Vorlage weiterer Unterlagen in Kopie ergänzend vorgetragen, sie hätten bis zur Verpachtung ihrer Ackerflächen im Jahr 2000 eine Landwirtschaft mit Schweinestallung betrieben, seitdem ruhe die Tierhaltung. Das landwirtschaftliche Anwesen existiere nach wie vor; der Betrieb könne jederzeit wiederaufgenommen werden. Jedes Jahr werde weiterhin der Unfallversicherungsbeitrag des Antragstellers zu 1 bei der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft abgebucht. Das Stallgebäude, das nicht verändert worden sei, könne wieder als solches genutzt werden. Die Maschinenhalle / Werkstätte sei entgegen dem Berufungsurteil des Verwaltungsgerichtshofs aus dem Jahr 1988 an der im Eingabeplan vorgesehenen Stelle errichtet worden. Ansonsten hätte die bereits ältere, westlich hierzu gelegene und bis heute zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte dienende Scheune überbaut oder abgerissen werden müssen. In der mündlichen Verhandlung wurde von der Antragstellerseite weiter vorgebracht, die ihnen gehörenden landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke seien nach wie vor mit Ausnahme eines Forstgrundstücks verpachtet. Das geschlagene Holz werde seit 2019 im Schweinestallgebäude gelagert, das vorher leer gestanden habe. Bis zum Jahr 2000 seien regelmäßig ca. 32 bis 40 Schweine gehalten worden. Die Schweinehaltung sei dann im Zusammenhang mit der Verpachtung der landwirtschaftlichen Nutzflächen vorläufig beendet worden. Mit Auslauf der Verpachtung im Jahr 2024 sei geplant, die Schweinehaltung durch den auf der Hofstelle wohnenden Sohn wiederaufzunehmen. Die aus den vorliegenden Plänen ersichtlichen Grundstücksgrenzen seien im Verhältnis zu ihrer Maschinenhalle / Werkstatt nach der Flurbereinigung nicht eindeutig; auch könne der Standort der Halle im Verhältnis zu den übrigen Gebäuden nicht eindeutig festgestellt werden. Es bedürfe insofern einer gerichtlichen Inaugenscheinnahme sowie einer erneuten Vermessung des Antragstellergrundstücks und der Maschinenhalle / Werkstatt durch das Vermessungsamt.

#### 11

Die Antragsteller beantragen,

#### 12

den Bebauungsplan „G... Ost“ der Antragsgegnerin für unwirksam zu erklären.

#### 13

Die Antragsgegnerin beantragt,

14

den Antrag abzulehnen,

15

und verweist zur Bedarfsprognose und zur Bevölkerungsentwicklung auf die Erläuterungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanung sowie in der Begründung zum streitgegenständlichen Bebauungsplans. Sie habe sich mit der Kritik der höheren Landesplanungsbehörde ausführlich auseinandergesetzt. In Übereinstimmung mit den Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr seien für die Bedarfsprognose die Daten des Landkreises und der Region einbezogen worden. Gerade im Falle des betroffenen Ortsteils seien die Landkreisdaten besonders bedeutsam, nachdem dieser zum einen günstig zur Autobahn A3 Regensburg - Nürnberg und zum andern im direkten Einzugsbereich der sich äußerst dynamisch entwickelnden Kreisstadt ... .. liege. Die aktuelle Entwicklung gebe den der Planung zugrunde gelegten Einschätzungen Recht: Mit Stand 26. April 2021 seien im Planungsgebiet noch neun Bauparzellen verfügbar gewesen, denen 27 Interessenten gegenüberstünden. Das Baugebiet sei demnach dreifach überzeichnet. Das Vorbringen der Antragsteller könne die Erforderlichkeit des Angebotsbaugebietes weder ganz noch teilweise infrage stellen. Der ohne Begründung vorgebrachte Vorwurf einer Gefälligkeitsplanung sei nicht nachvollziehbar. Der im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Trennungsgrundsatz sei nicht verletzt. Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung seien von Fachstellen keine Einwendungen gegen das der Planung zugrunde gelegte Schallgutachten erhoben worden. Mit der Stellungnahme des Umweltschutzingenieurs des Landratsamts vom 10. Dezember 2019 sei das Einverständnis mit der in der Bauleitplanung zugrunde gelegten schalltechnischen Untersuchung bestätigt worden. Von den Antragstellern seien im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen weder Stellungnahmen noch Einwände eingegangen. Auf ihrem Grundstück finde keine Tierhaltung mehr statt. Soweit Immissionskonflikte in Betracht zu ziehen gewesen seien, seien diese im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt worden. Der Antragsteller zu 1 habe sein Gewerbe „Landmaschinenwerkstätte“ bereits zum 31. Dezember 2002 aus Altersgründen abgemeldet. Der Vorwurf einer unzureichenden Konfliktbewältigung sei daher unbegründet. Sowohl die landwirtschaftlichen als auch die von der Antragstellerseite als genehmigt behaupteten gewerblichen Nutzungen, würden sie denn wiederaufgenommen, seien als dorfgebietstypisch einzuordnen und stünden unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG der Entwicklung eines benachbarten Wohngebiets nicht per se entgegen. Die Behauptung der Antragsteller, ihre verbleibende Ackerfläche auf der FlNr. ... erhalte einen unwirtschaftlichen Zuschnitt, sei nicht nachvollziehbar. Da die Belange der Antragsteller ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt worden seien, sei auch der Einwand einer Verletzung ihrer Eigentumsrechte ungerechtfertigt. Erschließungsbeiträge seien die gesetzliche, nicht verhinderbare Folge einer Baulandausweisung; insofern sei lediglich ein jedes Grundeigentum im Plangebiet betreffendes allgemeines Interesse betroffen. Nach den planerischen Festsetzungen sei der Geltungsbereich des Bebauungsplans exakt und konkret abgegrenzt; die Maschinenhalle der Antragsteller liege außerhalb des Geltungsbereichs.

16

Der Vertreter des öffentlichen Interesses (VöI) hat keinen Antrag gestellt. Jeweils auf gerichtliche Nachfrage hat er mit Schriftsätzen vom 4. Mai 2021 und vom 15. November 2021 Äußerungen des AELF (E-Mail vom 15. November 2021), des Landratsamts (E-Mail vom 15. November 2021) sowie der höheren Landesplanungsbehörde der Regierung der Oberpfalz (neben einer aktuellen Äußerung vom 21. April 2021 auch eine Stellungnahme vom 23. Juli 2019 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie eine auf den 17. Dezember 2019 datierte, für die Anhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verfasste Stellungnahme zum streitgegenständlichen Bebauungsplan „G... Ost“, die weder im Planungsakt der Antragsgegnerin enthalten ist noch in der Abwägung des Stadtrats Berücksichtigung fand) vorgelegt.

17

Die Beteiligten haben in der mündlichen Verhandlung am 8. Dezember 2021 weitere Unterlagen vorgelegt. Der Bevollmächtigte der Antragsgegnerin hat erklärt, dass nicht mehr aufgeklärt werden könne, weshalb die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 17. Dezember 2019 im Normenkontrollakt fehle. Der Bevollmächtigte der Antragsteller hat in der mündlichen Verhandlung in Bezug auf den Standort der Maschinen-/Werkhalle einen „bedingten Beweisantrag zur gerichtlichen Inaugenscheinnahme bzw. zur erneuten Vermessung (des Grundstücks und der Halle) durch das Vermessungsamt“ gestellt.

18

Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird auf die Gerichtsakte, die Planungsakten der Antragsgegnerin, die weiteren vom Gericht beigezogenen Akten sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 8. Dezember 2021 Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**19**

Der Normenkontrollantrag hat keinen Erfolg.

**20**

1. Der rechtzeitig innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erhobene Antrag ist zulässig.

**21**

Die Antragsteller sind insbesondere gem. § 47 Abs. 2 VwGO antragbefugt. Nach dieser Norm 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. Die Antragsbefugnis ist wegen einer möglichen Eigentumsverletzung grundsätzlich schon dann zu bejahen, wenn sich ein Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks - wie hier die Antragsteller - gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die unmittelbar sein Grundstück betreffen. In diesem Fall kann der Eigentümer den Bebauungsplan gerichtlich überprüfen lassen, weil die planerischen Festsetzungen Inhalt und Schranken seines Grundeigentums bestimmen (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG); die potenzielle Rechtswidrigkeit eines derartigen normativen Eingriffs braucht ein Antragsteller nicht ungeprüft hinzunehmen (vgl. BVerwG, U.v. 25.6.2020 - 4 CN 5.18 - BVerwGE 169, 29 = juris Rn. 15 m.w.N.). Für den Antrag besteht auch ohne Weiteres ein Rechtsschutzinteresse.

**22**

2. Der Normenkontrollantrag ist aber nicht begründet. Der streitgegenständliche Bebauungsplan leidet weder an formellen noch an materiellen Fehlern, die zu seiner Unwirksamkeit führen.

**23**

a) Der Bebauungsplan leidet nicht an einem Ausfertigungsmangel. Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) und als solche nach Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO auszufertigen. Sind die Regelungen eines Bebauungsplans nicht auf einem Blatt zusammengefasst, sondern finden sich diese auf mehreren, untereinander nicht hinreichend fest verbundenen Einzelblättern, genügt der mit Unterschrift des Bürgermeisters versehene Ausfertigungsvermerk auf lediglich einem Einzelblatt grundsätzlich nur dann den Anforderungen des Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO, wenn alle Einzelblätter des Bebauungsplans mit Regelungsinhalt zusammen mit dem ausgefertigten Blatt des Bebauungsplans durch eine Art „gedankliche Schnur“ untereinander derart verknüpft sind, dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der nicht gesondert ausgefertigten Teile zur Gesamtsatzung ausgeschlossen ist (vgl. zuletzt BayVGh, U.v. 5.10.2021 - 15 N 21.1470 - juris Rn. 41 m.w.N.). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Zwar sind die Planzeichnung des angegriffenen Bebauungsplans, die allein den Ausfertigungsvermerk mit der Unterschrift des ersten Bürgermeisters trägt, und die diversen Seiten mit textlichen Festsetzungen nur lose in einem Schnellhefter abgeheftet und damit nicht fest miteinander verbunden. Die - ausreichende - gedankliche Schnur zwischen ausgefertigter Planzeichnung und jeder Seite der textlichen Festsetzungen ergibt sich aber daraus, dass die Planzeichnung ausdrücklich darauf verweist, dass weitere Festsetzungen dem Textteil (Teil B) zu entnehmen sind, sowohl die ausgefertigte Planzeichnung als auch jede einzelne Seite der textlichen Festsetzungen (Teil B) durchgehend das Fassungsdatum „09.01.2020“ angeben und der Satzungsbeschluss gemäß Niederschrift zur Sitzung des Stadtrats der Antragsgegnerin vom 9. Januar 2020 sich ausdrücklich auf den Bebauungsplan in der Fassung mit genau diesem Datum bezieht.

**24**

b) Es kann dahingestellt bleiben, ob die Antragsgegnerin den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB erlassen durfte. Problematisch erscheint dies hinsichtlich der Tatbestandsvoraussetzung des „Sich-Anschließens“, weil durch die Ausdehnung des Plangebiets nach Norden ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand absetzt und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgeben könnte (vgl. grundlegend BayVGh, B.v. 4.5.2018 - 15 NE 18.382 - juris Rn. 30; ebenso BayVGh, B.v. 27.9.2021 - 1 NE 21.1820 - juris Rn. 19; NdsOVG, U.v. 7.10.2021 - 1 KN 17/20 - juris Rn. 25 m.w.N.; Spieler/Muffler, jurisPR-UmwR 12/2021 Anm. 2 m.w.N.). Die Wahl des beschleunigten Verfahrens anstelle

des Regelverfahrens unter Missachtung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB zählt - wie bei einem Verstoß gegen § 13a BauGB - nicht zu den beachtlichen Fehlern nach § 214 BauGB. Die falsche Wahl des Verfahrens gem. § 13b BauGB führt aber regelmäßig zu gem. § 214 BauGB beachtlichen Folgefehlern, weil dann eine gebotene Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) unterbleibt sowie ein gebotener Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) nicht erstellt wird, der als Teil der Begründung (§ 2a Satz 3 BauGB) nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich auszulegen und nach § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen ist. Auch wenn diese Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB grundsätzlich beachtlich wären (vgl. BVerwG, U.v. 25.6.2020 - 4 CN 5.18 - BVerwGE 169, 29 = juris Rn. 33 f.), würde eine eventuell falsche Wahl des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB vorliegend im Ergebnis dennoch nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. Denn dann hätten die Antragsteller diese Mängel nicht innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB gerügt, sodass diese (ihr Vorliegen unterstellt) jedenfalls nachträglich unbeachtlich geworden wäre. Weder in den Schriftsätzen zum Normenkontrollantrag noch in dem Rügeschreiben vom 22. Juni 2020 ist von Seiten der Antragsteller gerügt worden, die Antragsgegnerin habe zu Unrecht das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB gewählt bzw. habe zu Unrecht von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Die Antragsteller haben damit jedenfalls insofern der sog. „Anstoßfunktion“ (BVerwG, B.v. 11.9.2019 - 4 BN 17.19 - NVwZ 2019, 1862 = juris Rn. 6 m.w.N.) nicht genügt.

## 25

c) Dem Bebauungsplan im Ganzen sowie seinen einzelnen Festsetzungen fehlt nicht die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

## 26

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. 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 (vgl. BVerwG, U.v. 26.3.2009 - 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 = juris Rn. 17). Was i.S. von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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, U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16 = juris Rn. 10 f. m.w.N.; BayVGh, U.v. 24.6.2020 - 15 N 19.442 - juris Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung ist demgegenüber das Abwägungsgebot maßgeblich, das gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darauf gerichtet ist, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen zu vermeiden (BVerwG, U.v. 10.9.2015 a.a.O. Rn. 12 m.w.N.; BayVGh, U.v. 5.8.2020 - 1 N 18.1535 - BayVBI 2021, 130 = juris Rn. 24). Einem Bebauungsplan oder einzelnen seiner Festsetzungen fehlt die Erforderlichkeit, wenn die verfolgten Ziele verfehlt werden, insbesondere wenn das planerische Ziel, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken oder einer sich für die Zukunft abzeichnenden Bedarfslage gerecht zu werden, nicht erreicht werden kann, wenn also etwa der Verwirklichung des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 - 4 BN 15.99 - NVwZ 1999, 1338 = juris Rn. 4, 5; U.v. 10.9.2015 a.a.O. Rn. 13; BayVGh, U.v. 24.6.2020 a.a.O. Rn. 26 m.w.N.; in letzterem Fall kann der Bebauungsplan zudem abwägungsfehlerhaft sein, vgl. BayVGh, U.v. 24.6.2020 a.a.O. Rn. 36 f. m.w.N.). Gemessen hieran kann dem Bebauungsplan die planerische Rechtfertigung am Maßstab von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht abgesprochen werden.

## 27

aa) Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans im Ganzen steht nicht aufgrund eines fehlenden Bedarfs für Wohngrundstücke im Stadtgebiet der Antragsgegnerin in Frage. Die Einwendung der Antragsteller, der Erforderlichkeit stehe entgegen, dass der Bedarf an Bauflächen nicht ordnungsgemäß nachgewiesen sei, vermag keinen groben Missgriff zu begründen, der bereits die Erforderlichkeit entfallen lassen könnte (NdsOVG, U.v. 7.10.2021 - 1 KN 17/20 - juris Rn. 36). Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Plan gerade wegen eines fehlenden Bedarfs resp. wegen einer fehlenden Nachfrage nach

Wohnbauland auf Dauer bzw. auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt (vgl. auch OVG Rh-Pf, U.v. 6.10.2011 - 1 C 11322/10 - juris Rn. 29 ff.).

## 28

Ausweislich der Planbegründung dient die Planung dem Zweck, die Nachfrage an Wohnraum und Bauflächen im betroffenen Ortsteil in den nächsten Jahren zu decken. Damit verfolgt die Gemeinde ein legitimes Planungsziel. Sie kann sich insoweit auf die öffentlichen Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) berufen. Der Gemeinde kommt für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit ein sehr weites planerisches Ermessen zu. Erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist eine Bauleitplanung nicht erst dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen erst schaffen will, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Die Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hängt nicht von dem Nachweis ab, dass hierfür ein durch spürbaren Nachfragedruck ausgelöstes unabweisbares Bedürfnis besteht. Angesichts des weiten planerischen Ermessens der Gemeinde bedarf es zur Planrechtfertigung einer bauplanerischen Ausweisung von Wohnbauland jedenfalls in einer - wie vorliegend - überschaubaren Fläche grundsätzlich keiner konkreten Bedarfsanalyse (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 - 4 BN 15.99 - NVwZ 1999, 1338 = juris Rn. 5; U.v. 7.6.2001 - 4 CN 1.01 - BVerwGE 114, 301 = juris Rn. 9; U.v. 19.9.2002 - 4 CN 1.02 - BVerwGE 117, 58 = juris Rn. 33; BayVerfGH, E.v. 18.2.2016 - Vf. 5-VII-14 - BayVBI 2017, 153 = juris Rn. 42; OVG NW, B.v. 14.7.2014 - 2 B 581/14.NE - ZfBR 2014, 774 = juris Rn. 67; VGH BW, U.v. 17.6.2010 - 5 S 884/09 - ZfBR 2011, 281 = juris Rn. 53; U.v. 29.10.2013 - 3 S 198/12 - NVwZ-RR 2014, 171 = juris Rn. 47; OVG Rh-Pf, U.v. 16.5.2013 - 1 C 11004/12 - BRS 81 Nr. 23 = juris Rn. 37; Söfker/Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2021, § 1 Rn. 30). Vor diesem Hintergrund kommt es im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe (BayVerfGH, E.v. 18.2.2016 a.a.O. juris Rn. 42). Die Planrechtfertigung für die für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets außerhalb der bestehenden Ortslage kann allenfalls dann ausnahmsweise fehlen, wenn hierfür in der konkreten Planungssituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht und die Planung deshalb nicht auf Verwirklichung eines städtebaulichen Konzepts in angemessener Zeit angelegt ist. Dies kann etwa der Fall sein, wenn ein größerer Bereich überplant wird und innerorts offensichtlich genügend Baulücken verfügbar sind, die bei stagnierenden Einwohnerzahlen und angesichts des demographischen Wandels ohne Zweifel ausreichen, um die lokale Nachfrage nach Bauplätzen zu befriedigen (OVG NW, B.v. 14.7.2014 a.a.O. Rn. 69 m.w.N.; OVG Rh-Pf, U.v. 16.5.2013 a.a.O. Rn. 37; bei völlig überdimensionierter Baulandausweisung ohne nachgewiesenen Bedarf vgl. auch BayVGH, U.v. 25.10.2005 - 25 N 04.642 - BayVBI 2006, 601 = juris Rn. 21 ff.; Söfker/ Runkel a.a.O.). Ein derartiger Ausnahmefall ist indessen bei der vorliegenden Ausweisung von insgesamt lediglich 15 Bauparzellen nicht gegeben. Soweit die Frage im Raum steht, ob im Verfahren der Bauleitplanung hinsichtlich der durch § 1a Abs. 2 BauGB und Nr. 3.2 der Anlage zu § 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) geschützten Belange ein korrekt prognostizierter Bedarfsumfang zugrunde gelegt wurde, ist dies keine Frage der Erforderlichkeit der Bauleitplanung, sondern des Abwägungsgebots gem. § 1 Abs. 7 BauGB bzw. - dem vorverlagert - des Ermittlungs- und Bewertungsgebots gem. § 2 Abs. 3 BauGB (vgl. auch Söfker/ Runkel a.a.O.). Im Übrigen hat die Antragsgegnerin bezogen auf die nächsten Jahre nach eingehender Prüfung einen Bedarf für das neue Wohngebiet bejaht. Soweit die höhere Landesplanungsbehörde die konkrete Bedarfsberechnung der Antragsgegnerin kritisiert hat, hat auch diese im Rahmen der von ihr zugrunde gelegten Bevölkerungsentwicklung im Ergebnis einen zukunftsbezogenen Bedarf für die Ausweisung von Wohnraum in der vorliegenden Größenordnung bejaht [hierzu auch noch unten g) bb) und cc) ].

## 29

bb) Es ist nicht ersichtlich, dass die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans und damit seine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB daran scheitern, dass der ordnungsgemäßen Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (vgl. hierzu BayVGH, U.v. 24.6.2020 - 15 N 19.442 - juris Rn. 28 ff.). Soweit die Antragsteller auf eine kritische Stellungnahme des Landratsamts zur Verkehrsführung vom 22. März 2019 verweisen, wird hierdurch nicht die Möglichkeit der Umsetzung der Planung und damit auch nicht die Erforderlichkeit der Planung in Frage gestellt. Soweit das Landratsamt im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) den Planungserstentwurf in der

Fassung vom 6. Dezember 2018 insoweit beanstandet hatte, weil dort die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße ganz im Osten des Plangebiets noch als Feldweg ausgewiesen war, ist dies in der Folgefassung korrigiert worden. Im beschlossenen Bebauungsplan ist diese Zubringerstraße als Ortsstraße vorgesehen.

### 30

cc) Der Einbeziehung der nordöstlichen Bereiche der FINr. ... in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und deren Ausweisung als Bauland (WA) ist nicht deshalb die städtebauliche Erforderlichkeit abzusprechen, weil die Antragsteller derzeit nicht gewillt sind, die diesbezüglichen Festsetzungen umzusetzen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplans war nicht zwingend davon auszugehen, dass das Planungsziel, einer künftigen Bedarfslage für Wohnnutzung gerecht zu werden, an dieser Stelle auf Dauer nicht erreicht werde. Allein der aktuelle Wille des derzeitigen Grundstückseigentümers, die Realisierung einer bestimmten Festsetzung zu verhindern, führt regelmäßig nicht dazu, dass die Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist (vgl. BVerwG, B.v. 5.11.2002 - 4 BN 8.02 - BRS 66 Nr. 54 = juris Rn. 8; BayVGH, U.v. 10.12.2020 - 1 N 16.682 - BayVBI 2021, 813 = juris Rn. 33). Mit Blick auf die Schaffung einer Bedarfslage für die nächsten Jahre ist es zum einen nicht völlig ausgeschlossen, dass die jetzigen Eigentümer (die Antragsteller) oder aber künftige Eigentümer des Antragstellergrundstücks sich doch noch bei geänderter Interessenlage für einen (Teil-) Verkauf an einen bauwilligen Dritten oder an die Antragsgegnerin entscheiden (was letztlich angesichts der offensichtlich bestehenden Nachfrage nach Bauland von dem zu erzielenden Kaufpreis in Abwägung mit den anstehenden Erschließungskosten abhängen dürfte, vgl. OVG RhPf, U.v. 23.1.2013 - 8 C 10946/12 - juris Rn. 30) oder ggf. sich zur gegebenen Zeit selbst für eine durch den Bebauungsplan eröffnete Nutzung (sei es zur Eigennutzung, sei es zu Vermietungszwecken) entscheiden. Der Antragsgegnerin verbleiben im Übrigen auch Jahre nach Erlass eines Bebauungsplans verschiedene Möglichkeiten, die Umsetzung des Bebauungsplans durchzusetzen. So kann sie gegebenenfalls noch später klären, ob eine Enteignung der überplanten Teilfläche der FINr. ... zulässig ist, zumal ein Bebauungsplan keine an Art. 14 Abs. 3 GG zu messende enteignungsrechtliche Vorwirkung entfaltet (vgl. BVerwG, B.v. 25.8.1997 - 4 BN 4.97 - NVwZ 1998, 953 = juris Rn. 8; B.v. 11.3.1998 - 4 BN 6.98 - NVwZ 1998, 845 = juris Rn. 4 m.w.N.; B.v. 14.6.2007 - 4 BN 21.07 - juris Rn. 9 m.w.N.; BayVGH, U.v. 27.6.2019 - 1 N 16.220 - juris Rn. 22 m.w.N.). Neben dem „scharfen Schwert“ der Enteignung gem. (vgl. § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) verbleiben die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 ff. BauGB (vgl. OVG NW, B.v. 14.7.2014 - 2 B 581/14.NE - ZfBR 2014, 774 = juris Rn. 83 m.w.N.), die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB oder die Verfügung eines Baugebots oder einer alternativen Grundstücksübernahme gem. § 176 BauGB. Die Antragsgegnerin durfte mithin davon ausgehen, dass sich auch im Bereich der überplanten Flächen der Antragsteller in den nächsten Jahren eine gerechte Bodenordnung zur Planumsetzung schaffen lassen werde. Ein Ausnahmefall, bei dem aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls diese Möglichkeit von vornherein völlig ausgeschlossen erscheint (vgl. die Fallkonstellation bei BayVGH, U.v. 24.6.2020 - 15 N 19.442 - insbes. juris Rn. 27) ist vorliegend nicht ersichtlich und ergibt sich auch nicht aus dem in der mündlichen Verhandlung vorgelegten E-Mail-Kontakt zwischen dem Sohn der Antragsteller und der Stadtverwaltung vom Dezember 2019 / Januar 2020.

### 31

dd) Es ist auch nicht ersichtlich, dass mit der Einbeziehung der Flächen der Antragsteller in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich eine Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zulasten der Antragsteller geschaffen werden sollte. Die Planung war daher nicht unter Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB allein von fiskalischen Zielsetzungen getragen (vgl. BVerwG, B.v. 30.12.2009 - 4 BN 13.09 - ZfBR 2010, 272 = juris Rn. 11; BayVGH, U.v. 27.10.2017 - 9 N 12.1003 - juris Rn. 20; OVG SH, U.v. 29.6.2016 - 1 KN 16/15 - juris Rn. 47). Vorliegend hatte sich die Einbindung der als Parzellen Nrn. 4 und 5 auf der FINr. ... im Rahmen der Planung geradezu angeboten, um das Plangebiet zwischen den Bereichen der nördlich angrenzenden Parzellen 6 und 7 und der südöstlich angrenzenden Parzellen Nrn. 3 und 2 abzurunden und um diesem im Gefüge mit der geplanten, das Plangebiet u-förmig durchziehenden Erschließungsstraße einen städtebaulich sinnvollen Zuschnitt zu geben. Im Falle unterbliebener Einbeziehung der Bereiche der Parzellen-Nrn. 4 und 5 wäre im Bereich des Antragstellergrundstücks eine inopportune Baulücke mit Anschluss an die Erschließungsstraße verblieben, die bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt tatsächlich auf eine zumindest künftige Einbeziehung in den Geltungsbereich angelegt ist, sollte diese - was hier offenbleiben kann - im Falle der Umsetzung des Bebauungsplans nicht ohnehin zum Innenbereich i.S. von § 34 BauGB erwachsen.

### 32

ee) Schließlich spricht nichts für eine gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verstoßende sog. „Gefälligkeitsplanung“. Die Grenzen einer unzulässigen, gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verstoßenden Gefälligkeitsplanung sind erst dann überschritten, wenn die Planung bzw. eine einzelne Festsetzung lediglich, d.h. ausschließlich den Zweck haben, private Interessen zu befriedigen und deshalb die planende Gemeinde das ihr zur Verfügung gestellte Planungsinstrumentarium des Baugesetzbuches zweckwidrig einsetzt (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 - 4 BN 15.99 - NVwZ 1999, 1338 = juris Rn. 5; BayVerf-GH, E.v. 18.2.2016 - Vf. 5-VII-14 - BayVBI 2017, 153 = juris Rn. 43; BayVGh, U.v. 29.9.2020 - 1 N 16.1258 - juris Rn. 17; OVG RhPf, U.v. 26.4.2017 - 8 C 11681/16 - juris Rn. 33 m.w.N.). Dafür bestehen hier keine Anhaltspunkte.

### 33

d) Der Bebauungsplan verstößt nicht wegen Widerspruchs zu Nr. 3.2 LEP gegen die in § 1 Abs. 4 BauGB vorgesehene Pflicht, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

### 34

Nach Nr. 3.2 Satz 1 LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nach Satz 2 der Regelung zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Gemäß Art. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BayLplG sowie § 3 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 ROG sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu unterscheiden. Während nach der Legaldefinition Ziele der Raumordnung „verbindlich“ sind, d.h. in dem Sinne strikt binden, dass die Adressaten - wie insbesondere über § 1 Abs. 4 BauGB die Träger der Bauleitplanung - sie zwar je nach Aussageschärfe konkretisieren und ausgestalten, sich über sie aber nicht im Wege der Abwägung hinwegsetzen dürfen, sind Grundsätze der Raumordnung als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen lediglich zu berücksichtigen (vgl. auch BVerwG, B.v. 15.6.2009 - 4 BN 10.09 - NVwZ 2009, 1226 = juris Rn. 9; BayVGh, U.v. 18.6.2009 - 22 B 07.1384 - juris Rn. 26; Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2021, § 1 Rn. 44, 45, 48 m.w.N.). Nr. 3.2 LEP enthält kein gem. § 1 Abs. 4 BauGB strikt bindendes Ziel der Raumordnung. Der Senat folgt insofern der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 18. Februar 2016 (Vf. 5-VII-14 - BayVBI 2017, 153 = juris Rn. 51), wo es heißt:

### 35

„Ob eine Planaussage hinreichend bestimmt ist, um Zielqualität zu besitzen, hängt von ihrem materiellen Gehalt ab. Bereits aus der Formulierung muss sich ergeben, dass es sich um eine die gesetzliche Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB begründende Handlungsanweisung mit Letztentscheidungscharakter und nicht um eine Anregung oder Abwägungsdirektive handelt, die einer weiteren abwägenden Konkretisierung und Ausformung durch die untere Planungsebene zugänglich ist (vgl. BVerwG vom 9.4.2014 ZfBR 2014, 479 f. zu § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). Demnach erscheint schon fraglich, ob die allgemeine Vorgabe des „Vorrangs“ der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sachlich ausreichend bestimmbar ist (ablehnend OVG RhPf vom 23.1.2013 - 8 C 10946/12 - juris Rn. 23). Jedenfalls aber weist die Relativierung dieser Vorgabe durch den ausdrücklichen Vorbehalt der „möglichst“ vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale darauf hin, dass dieser Planaussage kein striktes Gebot für die kommunale Bauleitplanung zukommen sollte, unbebaute Außenbereichsflächen nur dann als Bauland auszuweisen, wenn vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten vollständig ausgenutzt sind, sondern den Gemeinden im konkreten Einzelfall noch Spielraum für eine Konkretisierung auf der unteren Planungsebene belassen werden sollte. Dafür spricht auch die Begründung zu dieser - nachträglich in den Verordnungsentwurf (vgl. LT-Drs. 16/15998) eingefügten - Ergänzung, wonach Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Damit sollten nach dem Willen des Ordnungsgebers die Gemeinden die aufgrund der Realitäten des Grundstücksmarktes bei der Umsetzung des gemeindlichen Planungswillens bestehenden Schwierigkeiten bereits auf der Planungsebene stärker berücksichtigen können (vgl. LT-Drs. 16/15998). Dass die Planaussage Nr. 3.2 LEP selbst gemäß Art. 14 Abs. 3 BayLplG als Ziel „(Z)“ gekennzeichnet ist, steht einer Verneinung der Zielqualität nicht entgegen, weil die Kennzeichnung nicht konstitutiv ist (vgl. BVerwG vom 1.7.2005 ZfBR 2005, 807 f. zu § 3 Nr. 2 ROG 1998).“

### 36

Enthält Nr. 3.2 LEP hiernach keine echte steuernde Zielvorgabe, kann die in § 1 Abs. 4 BauGB normierte strikte Anpassungspflicht der Gemeinde von vornherein nicht zum Zuge kommen (BVerwG, B.v. 25.6.2007 - 4 BN 17.07 - ZfBR 2007, 683 = juris Rn. 9). Dasselbe gilt auch für Nr. 1.2.1 Abs. 2 LEP, wonach bei der Siedlungsentwicklung der demografische Wandel zu beachten ist (vgl. BayVerfGH, E.v. 18.2.2016 a.a.O. Rn. 53). Der raumplanerischen Aussage der Nr. 3.2 LEP kommt daher lediglich die Bedeutung eines Grundsatzes und damit - ähnlich der vergleichbaren Regelung in § 1a Abs. 2 BauGB - eines Berücksichtigungsbelangs für die bauleitplanerische Abwägung zu [hierzu unten g)].

### 37

e) Entgegen der Ansicht der Antragsteller ist der Bebauungsplan hinsichtlich seiner planerischen Festsetzungen zum räumlichen Geltungsbereich und insbesondere hinsichtlich der aufgeworfenen Frage, ob ihre Maschinen- / Werkhalle auf der FINr. ... innerhalb oder außerhalb des Planbereichs liegt, inhaltlich hinreichend bestimmt (allg. zu den Anforderungen des Gebots der Normenklarheit bei bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vgl. BayVGH, U.v. 6.12.2019 - 15 N 18.636 - juris Rn. 26 m.w.N.; U.v. 15.6.2021 - 15 N 20.1650 - juris Rn. 36). Das in der Planzeichenverordnung (PlanzV) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans definierte Planzeichen 15.13 ist unzweideutig so zu verstehen, dass die schmale innere durchgehende Linie die eigentliche Grenzbestimmung darstellt, während die äußeren - nicht durchgehend verlaufenden - Balken der definitorischen Abgrenzung von anderen linienbezogenen Festsetzungen dienen. Die Antragsgegnerin ist in der Planzeichnung mit der zugehörigen Legende („6. Sonstige Planzeichen“) von Zeichen Nr. 15.13 der PlanzV marginal abgewichen, als sie zwischen der durchgehenden dünnen Linie und den (nicht durchgehend verlaufenden) Balken einen kleinen Abstand von etwa 1 mm belassen hat. Schon der Vergleich zum nahezu identischen Planzeichen der Nr. 15.13 der PlanzV ergibt, dass in der Sache eine Anlehnung an dieses Zeichen gewollt war, d.h. dass die durchgehende dünne Linie den Geltungsbereich konkret abgrenzen soll. Das ergibt sich ferner daraus, dass die dünne Abgrenzungslinie im nördlichen und südlichen Geltungsbereich entlang bestehender Grundstücksgrenzen verläuft, und zwar zu Grundstücken, die nach der Begründung des Bebauungsplans (vgl. dort Seite 3 unter „1.1 Lage und Dimension des Planungsgebietes“) nicht in den Geltungsbereich fallen: im Norden auf der Südgrenze der (nicht zum Geltungsbereich zählenden) FINr. ..., im Süden auf der Nordgrenze der (ebenso nicht zum Geltungsbereich zählenden) FINrn. ..., ...1 und ...2. Ebenso soll im Osten der schmale Grünstreifen der Erschließungsstraße, auf dessen östlicher Außenseite die durchgehende schmale Linie verläuft, ersichtlich die Grenze des Geltungsbereichs bilden. Damit besteht jedenfalls auch nach Auslegung kein Zweifel daran, dass der Geltungsbereich über die dünne Innenlinie des Planzeichens und über die unterbrochenen Balken abgegrenzt wird. Damit steht ferner mit Bestimmtheit fest, dass die Maschinen- / Werkhalle auf dem Antragstellergrundstück außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

### 38

f) Der streitgegenständliche Bebauungsplan leidet auch nicht an einem zur Unwirksamkeit führenden Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 i.V. mit § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) bzw. an einem zur Unwirksamkeit führenden Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### 39

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 (Abwägungsfehlschätzung) 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. 24.6.2020 - 15 N 19.442 - juris Rn. 35; U.v. 4.3.2021 - 15 N 20.468 - ZfB 2021, 209 = juris Rn. 30). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

#### 40

aa) Dass Lärmauswirkungen der von den Antragstellern als Werkstätte genutzten Halle im Osten der FINr. ... nicht Gegenstand des dem Satzungsbeschluss und der Schlussabwägung im Stadtrat zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung waren und diese damit für die Abwägung weder ermittelt noch bewertet worden sind, führt nicht zu einem zur Unwirksamkeit führenden Verfahrensmangel gem. § 2 Abs. 3 i.V. mit § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

#### 41

Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Vorschrift verlangt, dass allen abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen wird und die so ermittelten Belange zutreffend gewichtet werden. Ihr liegt die Erwägung zugrunde, dass die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden müssen, bevor sie gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können (vgl. BayVGh, U.v. 24.11.2017 - 15 N 16.2158 - BayVBI 2018, 814 = juris Rn. 32 m.w.N.; U.v. 17.7.2020 - 15 N 19.1377 - BayVBI 2021, 304 = juris Rn. 30; U.v. 4.3.2021 a.a.O. Rn. 39). Ergänzend bestimmt § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, dass eine Verletzung des § 2 Abs. 3 BauGB als Verfahrensverstöß (vgl. BVerwG, B.v. 30.6.2014 - 4 BN 38.13 - BauR 2014, 1745 f. = juris Rn. 6; BayVGh, U.v. 18.1.2017 - 15 N 14.2033 - KommJur 2017, 112 = juris Rn. 36) nur beachtlich ist, wenn die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.

#### 42

Grundsätzlich sind Immissionskonflikte im Rahmen der Bauleitplanung einer Konfliktlösung zuzuführen, hierfür relevante Parameter zu ermitteln und zu bewerten und anschließend der Abwägung zuzuführen. § 50 BImSchG (sog. Trennungsgebot) sieht vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf immissionsempfindlichen resp. ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. § 50 BImSchG stellt keine abschließenden, zwingenden rechtlichen Hürden für die Bauleitplanung dar, sondern formuliert eine Abwägungsdirektive. Die planende Gemeinde - hier die Antragsgegnerin - hat auch mit Blick auf § 1 Abs. 5 Satz 1 und 2, Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c und e BauGB im Rahmen der Abwägung der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen hinreichend Rechnung zu tragen (vgl. BayVGh, U.v. 25.10.2005 - 25 N 04.642 - BayVBI 2006, 601 = juris Rn. 42; OVG RhPf, U.v. 10.6.2020 - 8 C 11403/19 - BauR 2020, 1594 = juris 134; NdsOVG, U.v. 7.10.2021 - 1 KN 17/20 - juris Rn. 41; zu den Grenzen der Konfliktbewältigung auf ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren vgl. BVerwG, B.v. 8.11.2006 - 4 BN 32.06 - juris, Rn. 10 m.w.N.; OVG RhPf, U.v. 10.6.2020 a.a.O. Rn. 136). Nach der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros G..., die in der Fassung vom 9. Januar 2020 dem Satzungsbeschluss zum streitgegenständlichen Bebauungsplan und der Schlussabwägung im Stadtrat zugrunde lag, unterschreiten die von zwei Tennisplätzen verursachten Beurteilungspegel auf relevanten Immissionsorten im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Zudem führe der von Gewerbebetrieben auf FINrn. ... und ... (westlich des Plangebiets) ausgehende Gewerbelärm zu Beurteilungspegeln im Plangebiet zwischen 47 und 54 dB(A) tags und 32 und 39 dB(A) nachts. Hiermit seien, ohne dass es der Festsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen bedürfe, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Bei der Untersuchung sind Lärmbeiträge, die vom Grundstück der Antragsteller und insbesondere von der Nutzung des südlich der Parzelle 4 stehenden Hallengebäudes ausgehen könnten, nicht einbezogen worden.

#### 43

Trotz der vorgenannten Grundsätze waren Lärmauswirkungen aufgrund der Nutzung des Hallengebäudes südlich der geplanten Parzelle Nr. 4 als gewerblich oder rein privat genutzte Werkstätte nicht abwägungsrelevant und daher weder in die Abwägung einzustellen noch - im vorangehenden Planungsschritt - für die Abwägung ermittelnd und bewertend aufzuarbeiten. Die Abwägungsbeachtlichkeit beschränkt sich auf solche schutzwürdigen - planbedingten - Betroffenheiten, die erstens mehr als

geringfügig, zweitens in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich und drittens für die planende Stelle bei der Entscheidung über den Plan als abwägungsbeachtlich erkennbar sind (BVerwG, B.v. 24.6.2019 - 4 BN 28.19 - juris Rn. 5 m.w.N.; BayVGh, U.v. 9.3.2020 - 15 N 19.210 - BayVBI 2020, 413 = juris Rn. 15 m.w.N.; B.v. 17.5.2021 - 15 N 20.2904 - juris Rn. 20; B.v. 8.7.2021 - 15 N 20.1810 - juris Rn. 19; B.v. 8.7.2021 - 15 N 20.1811 - juris Rn. 25; U.v. 20.10.2021 - 5 S 3125/20 - juris Rn. 38; OVG NW, U.v. 17.8.2020 - 2 D 25/18.NE - BauR 2021, 494 = juris Rn. 35 m.w.N.). Einem Verfahrensfehler gem. § 2 Abs. 3 BauGB unterliegt die Gemeinde nur, wenn sie von der Planung berührte Belange nicht ermittelt, die ihr bekannt sind oder bekannt sein müssen. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB stellt dies für die Planerhaltung klar (BVerwG, U.v. 9.4.2008 - 4 CN 1.07 - BVerwGE 131, 100 = juris Rn. 21). Die Bürgerbeteiligung dient auch dazu, der planenden Stelle Interessenbetroffenheiten sichtbar zu machen. Hat es ein Betroffener unterlassen, seine Betroffenheit im Zuge der Bürgerbeteiligung vorzutragen, dann ist - unabhängig von der Aufhebung der früheren Einwendungspräklausion gem. § 47 Abs. 2a BauGB a.F. - die Betroffenheit nur abwägungsbeachtlich, wenn sich der planenden Gemeinde die Tatsache dieser Betroffenheit aufdrängen musste (BVerwG, B.v. 25.1.2001 - 6 BN 2.00 - ZfBR 2001, 419 = juris Rn. 8; B.v. 10.7.2006 - 4 BN 19.06 - BRS 70 Nr. 47 = juris Rn. 5).

#### 44

Hier ist bereits fraglich, ob eine mit möglichen spürbaren Lärmauswirkungen verbundene Nutzung des Hallengebäudes als gewerbliche oder private Werkstätte überhaupt schutzwürdig ist. Jedenfalls war diese Nutzung, die von den Antragstellern, die sich an den Verfahrensabschnitten gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB nicht mit Stellungnahmen bzw. Einwendungen im Verfahren der Bauleitplanung beteiligt hatten, erst im Normenkontrollverfahren über ihren Bevollmächtigten geltend gemacht wurde, für die Antragsgegnerin nicht erkennbar.

#### 45

Die Baugenehmigung vom 10. August 1982 wurde auf eine von einer Nachbarin erhobene Anfechtungsklage mit Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 17. Oktober 1985 und bestätigendem Berufungsurteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 25. März 1988 (Az. 2 B 86.00007) aufgehoben. Damit können sich die Antragsteller entgegen ihrem schriftsätzlichen Vorbringen nicht auf die rechtskräftig kassierte Baugenehmigung aus dem Jahr 1982 berufen, mit der die Umnutzung als Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen in eine Werkstätte gestattet wurde. Hinzukommt, dass das Gebäude im Ganzen auch in Bezug auf die mit den vorgenannten Urteilen nicht kassierten älteren Baugenehmigungen vom 20./21. Mai 1974 und vom 22. Juni 1977 keinerlei Bestandsschutz genießen und als gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtiger, aber tatsächlich ungenehmigter „Schwarzbau“ anzusehen sein dürfte. Nach dem Tatbestand und den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils des Verwaltungsgerichtshofs vom 25. März 1988 sei die Halle planabweichend etwa 6 m östlich von dem in den Eingabep länen dargestellten Standort errichtet; ferner halte das als landwirtschaftliche Maschinenhalle genehmigte Gebäude die gem. Art. 6 BayBO (a.F.) erforderlichen Abstandsflächen nicht in vollem Umfang ein. Die von den ursprünglich genehmigten Plänen erfolgte Standortabweichung um 6 m sei nicht geringfügig und führe daher dazu, dass das Gebäude nicht von der ursprünglichen Baugenehmigung gedeckt sei. Die Halle sei an ihrem jetzigen Standort auch nicht nachträglich genehmigt worden. Die Baugenehmigung vom 22. Juni 1977 lasse nichts darüber erkennen, dass darin auch der von der ursprünglichen Genehmigung abweichende Standort geregelt werden sollte. Der der Genehmigung vom 10. August 1982 zugrundeliegende Bauantrag sei nur auf eine „Nutzungsänderung der Maschinenhalle als Werkstätte für Landmaschinen“ gerichtet gewesen und habe in den Bauvorlagen wiederum nur eine Ablichtung des der ursprünglichen Genehmigung aus dem Jahr 1974 zugrundeliegenden Lageplans ohne Eintragung der nunmehrigen Grenzverhältnisse bzw. des tatsächlichen Standorts der Halle enthalten. Der Genehmigungsbescheid vom 10. August 1982 gestatte demnach die Nutzung eines Gebäudes als Werkstätte, das keinen Bestandsschutz genieße und das darüber hinaus die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nicht einhalte. Diese Genehmigung sei schon deswegen - objektiv - rechtswidrig, weil das geltende Baurecht die isolierte Genehmigung einer Nutzung in einem nicht unter Bestandsschutz stehenden Gebäude nicht kenne. Die Missachtung des Art. 6 BayBO (a.F.) bewirke zudem eine Nachbarrechtsverletzung. Hieran könne auch eine nachträglich erteilte Abweichungszulassung nichts ändern. Wenn schon die Genehmigung zur Nutzungsänderung eines nicht legal bestehenden Gebäudes generell rechtswidrig sei, könne eine darauf bezogene Ausnahmegenehmigung hinsichtlich der Verkürzung von Abstandsflächen keine rechtmäßigen Zustände herbeiführen. Selbst wenn unterstellt werde, dass mit dem Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung auch die Genehmigung der Halle als

Werkstattgebäude an ihrem jetzigen Standort begehrt gewesen sei, könnte eine diesbezügliche umfassende Genehmigung keinen Bestand haben. Denn das Vorhaben könnte nur dann insgesamt zulässig sein, wenn die Voraussetzungen für eine (hier nachträglich erteilte) Ausnahme vorlägen. Das sei aber nicht der Fall.

#### 46

Die in dem Berufungsurteil vom 25. März 1988 zugrunde gelegte planabweichende Errichtung der Maschinenhalle wird bei Vergleich zwischen dem mit Stempel des Kreisbaumeisters versehenen Lageplan zur Baugenehmigung aus dem Jahr 1974 (Abstand zwischen dem Wohnhaus auf dem Antragstellergrundstück und der Halle: ca. 34 m) einerseits und der Planzeichnung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan (Abstand zwischen dem Wohnhaus auf dem Antragstellergrundstück und der - zudem leicht abweichend ausgerichteteten - Halle: ca. 40 m) andererseits bestätigt. Auch die mit Genehmigungsstempel versehenen Lagepläne zur Genehmigung vom 22. Juni 1977 sowie der (gerichtlich aufgehobenen) Umnutzungsgenehmigung vom 10. August 1982 entsprechen dem Lageplan zum Baugenehmigungsverfahren aus dem Jahr 1974 mit einem Abstand von 34 m zwischen Wohnhaus und Halle. Mithin spricht auch die Aktenlage für eine planabweichende („Aliud“-) Errichtung des Gebäudes, sodass dann die tatsächlich nicht umgesetzten Baugenehmigungen aus den Jahren 1974 und 1977 wegen Zeitablaufs sogar erloschen wären (Art. 69 Abs. 1 BayBO; vgl. z.B. VG München, U.v. 30.6.2016 - M 11 K 15.1755 = juris Rn. 57). Da nach der Planzeichnung zum Bebauungsplan der senkrecht zur Südwand gemessene Abstand zur schräg verlaufenden Grundstücksgrenze am Südosteck der Halle nur etwa 2 m betragen dürfte, dürfte die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderliche Minimalabstandsfläche von 3 m nicht auf dem eigenen Grundstück der Antragsteller liegen, sodass eine nachträgliche Baugenehmigung nicht ohne weiteres zu erhalten sein dürfte.

#### 47

Soweit die Antragsteller sowohl schriftsätzlich als auch in der mündlichen Verhandlung daran festhielten, die Maschinenhalle sei genauso errichtet worden, wie sie in den Jahren 1974 und 1977 genehmigt wurde, und dass es insofern sowohl einer Inaugenscheinnahme durch den Senat als auch einer Neuvermessung des Standorts bedürfe, bedarf es diesbezüglich keiner weiterer Sachverhaltsaufklärung. Selbst wenn - entgegen der konkreten Aktenlage und den Entscheidungsgründen des Urteils des Verwaltungsgerichtshofs aus dem Jahr 1988 - unterstellt wird, das Gebäude sei nach Maßgabe der Baugenehmigungen aus den Jahren 1974, 1977 genehmigungskonform als Maschinenhalle errichtet worden und genieße insofern als solche Bestandsschutz, bleibt es dabei, dass die Genehmigung zur Nutzungsänderung in eine Werkstatt durch rechtskräftiges gerichtliches Urteil aufgehoben ist. Lässt man die Problematik der planabweichenden Errichtung und eines Erlöschens der Baugenehmigungen aus den Jahren 1974, 1977 wegen nicht rechtzeitiger Umsetzung der Baugenehmigung außer Betracht, begrenzte sich ein über Baugenehmigungen vermittelter Bestandschutz nach Maßgabe der rechtskräftigen Berufungsentscheidung des Verwaltungsgerichtshofs aus dem Jahr 1988 auf das wenig lärmintensive Abstellen von landwirtschaftlichen Traktoren und sonstigen landwirtschaftlichen Maschinen, zumal im Rahmen eines vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof am 23. Juli 1987 geschlossenen Vergleichs, mit dem die Anfechtungsklage einer Nachbarin gegen die Erweiterungsgenehmigung aus dem Jahr 1977 einer Erledigung zugeführt wurde, der Antragsteller zu 1 (dort in der Rolle als Beigeladener) und der Freistaat Bayern übereinstimmend erklärt hatten, „dass aus dem Bescheid des Landratsamtes vom 22. Juni 1977 in der Fassung des Widerspruchsbescheids der Regierung der Oberpfalz vom 18. März 1981 keine Rechte bezüglich der Nutzungsänderung der bestehenden Halle in eine Werkstätte hergeleitet werden“. Die Beteiligten waren sich nach dem Inhalt des Vergleichs einig, „dass über die Berechtigung der Nutzungsänderung der bestehenden Halle in eine Werkstätte ausschließlich in dem Verfahren Nr. 2 B 86.00007 entschieden werden“ sollte. Es ist aber weder innerhalb der Frist des § 215 Abs. 1 BauGB vorgetragen worden noch ersichtlich, dass infolge der verbleibenden - garagenähnlichen - Nutzung als Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen ein für das angrenzende Wohngebiet abwägungsrelevanter Lärm anfallen könnte. Zudem hat der Antragsteller zu 1 sein ehemaliges Gewerbe „Landmaschinenwerkstätte“, in dessen Ausübung er offenbar auch nach dem Berufungsurteil aus dem Jahr 1988 die Halle als gewerbliche Werkstatt genutzt hat, im Dezember 2002 unter Verwendung des hierfür vorgesehenen Formblatts unter Angabe „Altersgründe“ gegenüber der Antragsgegnerin zum 31. Dezember 2002 abgemeldet. Das Interesse der Antragsteller an einer lärmintensiven Nutzung der Halle als Werkstätte war damit - unabhängig von der genehmigungskonformen Errichtung nach Maßgabe der Baugenehmigungen aus den Jahren 1974 und 1977 - jedenfalls für die Antragsgegnerin während des Verfahrens der Bauleitplanung bis

zum Satzungsbeschluss (vgl. § 214 Abs. 2 Satz 1 BauGB) nicht als abwägungserheblich erkennbar. Es wäre damit Sache der Antragsteller gewesen, eine derzeit womöglich tatsächlich erfolgende (ungenehmigte) oder zukünftig wieder geplante Nutzung der Halle als mit typischem Reparaturlärm verbundene Werkstatt im Verfahren der Bauleitplanung anzuzeigen, um - unabhängig von der Frage einer (nachträglichen) baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit - die Antragsgegnerin über diesen (potenziell) abwägungserheblichen Belang überhaupt erst in Kenntnis zu setzen. Die Antragsteller haben sich aber im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit in den Verfahrensabschnitten gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB nicht geäußert. Auch in dem in der mündlichen Verhandlung vorgelegten E-Mail-Kontakt zwischen dem Sohn der Antragsteller und der Stadtverwaltung der Antragsgegnerin kurz vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan am 9. Januar 2020 (Zeitraum 19. Dezember 2019 bis 8. Januar 2020) ist von einer Absicht, die Maschinenunterstellhalle (wieder) gewerblich oder privat als Werkstatt nutzen zu wollen, nicht die Rede. Ergänzend und ohne dass es noch darauf ankommt, weist der Senat darauf hin, dass die beiden Räume in dem an das ausgewiesene Wohngebiet angrenzenden (nördlichen) Anbau der Halle nach Maßgabe der Baugenehmigung vom 22. Juni 1977 als „Büro“ und „Tankraum“ zu nutzen sind. Unabhängig vom genehmigten Nutzungsumfang der Halle im Übrigen ist jedenfalls nicht ersichtlich, welchen auf das Wohngebiet relevant einwirkenden Lärm es bei entsprechender Nutzung gerade dort - auch (wie schriftsätzlich vorgebracht) bei offener Tür - geben könnte, zumal sich eine solche Tür auch nicht aus den genehmigten Planunterlagen ergibt.

#### **48**

Vor diesem Hintergrund war dem in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 8. Dezember 2021 von den Antragstellern gestellten - bedingten - Beweisantrag, zur gerichtlichen Inaugenscheinnahme bzw. zur erneuten Vermessung (des Grundstücks und der Halle) durch das Vermessungsamt, weil die aus den Plänen ersichtlichen Grenzen im Verhältnis zur Halle nach der Flurbereinigung nicht eindeutig seien und auch der Standort der Halle im Verhältnis zu den übrigen Gebäuden nicht eindeutig festgestellt werden könne, jedenfalls schon mangels Entscheidungserheblichkeit nicht nachzukommen. Offenbleiben kann daher, ob der bedingte Beweisantrag der Sache nach angesichts der Aktenlage und einem womöglich unsubstantiierten Sachvortrag ohne jede tatsächliche Grundlage „ins Blaue hinein“ zudem in der Sache als Ausforschungs- und Beweisermittlungsantrag einzustufen ist (vgl. BVerwG, B.v. 30.6.2021 - 9 B 46.20 - juris Rn. 6).

#### **49**

bb) Der angefochtene Bebauungsplan weist auch im Hinblick auf die Nutzung des vormals als Schweinestall genutzten Gebäudes im Norden des Antragstellergrundstücks und im Hinblick auf eine im Verfahren der Bauleitplanung unterbliebene Untersuchung der Immissionsresp. Geruchsbelastung des Plangebiets im Fall der Wiederaufnahme der Nutzung als Schweinestall keinen beachtlichen Ermittlungs- oder Bewertungsfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB auf.

#### **50**

Zu den Belangen der Landwirtschaft, die bei Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB als abwägungserheblich zu berücksichtigen und damit vor der eigentlichen Abwägung gem. § 2 Abs. 3 BauGB durch entsprechende Ermittlungen und Bewertungen aufzuarbeiten sind, gehört auch das Interesse eines Landwirts, von dem Heranrücken einer schutzbedürftigen (hier: Wohn-) Bebauung verschont zu bleiben, die die derzeitige oder die zukünftige Betriebsführung gefährden könnte (vgl. BVerwG, B.v. 2.12.2013 - 4 BN 44.13 - ZfBR 2014, 377 = juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 10.5.2016 - 9 N 14.2674 - BayVBl 2017, 413 = juris Rn. 17; VGH BW, U.v. 16.10.2018 - 8 S 2368/16 - ZfBR 2019, 47 - juris Rn. 38 m.w.N.). Die Antragsgegnerin hat nicht ermittelt, mit welcher Immissions- und insbesondere Geruchsbelastung im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans und insbesondere im Bereich der nächstgelegenen Baufenster zu rechnen ist, falls das Gebäude wieder zur Haltung von Schweinen genutzt werden sollte. Denn auch dies führt nicht zu einer am Maßstab von § 2 Abs. 3 i.V. mit § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Unwirksamkeit des angegriffenen Bebauungsplans begründenden Verletzung von Ermittlungs- und Bewertungsobliegenheiten durch die Antragsgegnerin. Auch hierbei handelt es sich nicht um einen Belang, der von ihr in der Abwägung zu berücksichtigen war. Nachdem sich die Antragsteller in den Verfahrensabschnitten der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB überhaupt nicht geäußert hatten und selbst in dem in der mündlichen Verhandlung übergebenen E-Mail-Kontakt zwischen dem Sohn der Antragsteller und der Stadtverwaltung der Antragsgegnerin (Zeitraum 19. Dezember 2019 bis 8. Januar 2020) diesbezüglich nicht die Rede war, ist ein Interesse an einer

Wiederaufnahme der Schweinehaltung erstmals erst nach dem Satzungsbeschluss am 9. Januar 2020 im Laufe des Normenkontrollverfahrens geltend gemacht worden. Erstmals in der mündlichen Verhandlung wurde zudem von der Antragstellerseite vorgebracht, dass ihr auf der Hofstelle wohnender Sohn mit Auslauf der Landverpachtung im Jahr 2024 plane, die Schweinehaltung wiederaufzunehmen.

## 51

Der Senat lässt die Glaubhaftigkeit dieses Vorbringens dahinstehen. Denn auch bei Annahme, diese vorgebrachte Absicht werde tatsächlich ernsthaft verfolgt, war dieses erstmals im Normenkontrollverfahren geltend gemachte Interesse nicht abwägungsbeachtlich.

## 52

Der Senat lässt es diesbezüglich auch dahinstehen, ob das Gebäude und seine Nutzung überhaupt jemals Bestandsschutz genossen hat bzw. noch Bestandsschutz genießt. Dem Senat liegt keine Erstgenehmigung für das Stallgebäude mit Güllegrube, sondern nur eine Baugenehmigung vom 25. März 1976 für den „Anbau einer Schweinestallung“ (Fläche 10,50 x 5 m = 52,50 m<sup>2</sup>) vor. Zudem erscheint - ähnlich wie bei der Maschinenhalle im Osten des Antragstellergrundstücks (s.o.) - die tatsächliche Lage des Stallgebäudes im Vergleich zwischen der Planzeichnung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan und zu dem mit Genehmigungsstempel vom 25. März 1976 versehenen Lageplan (insbesondere bei Heranziehung des Wohngebäudes auf dem Antragstellergrundstück als Referenzobjekt) abweichend von der Genehmigung aus dem Jahr 1976 um einige Meter nach Osten versetzt zu sein. Vernachlässigt man dies und wird davon ausgegangen, dass für das bestehende Gebäude Baugenehmigungen erteilt wurden, könnten diese und damit ein über diese vermittelter Bestandsschutz mit Blick auf die zumindest zwanzigjährige Nichtnutzung als Schweinestall und je nach Bewertung der weiteren Umstände des Falls zwischenzeitlich erloschen sein, sodass aufgrund des Verlusts des Bestandsschutzes der Nutzung ein eventuelles Interesse der Antragstellerseite an der Reaktivierung der Stallnutzung ohne Mitteilung konkreter Pläne und Absichten schon deshalb nicht abwägungsrelevant gewesen wäre (je nach Einzelfallbeurteilung vgl. einerseits vgl. NdsOVG, B.v. 25.3.2021 - 1 MN 20/21 - ZfBR 2021, 662 = juris Rn. 18 ff.; U.v. 7.10.2021 - 1 KN 17/20 - juris Rn. 41 ff.; andererseits BayVGH, B.v. 6.2.2014 - 1 ZB 11.1675 - juris Rn. 3; VGH BW, U.v. 4.3.2009 - 3 S 1467/07 - BauR 2009, 1881 = juris Rn. 26 ff.). Der durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Bestandsschutz, den eine Baugenehmigung vermittelt, wird durch Landesrecht als Inhaltsbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ausgestaltet. In welchem Umfang das Vertrauen in den Fortbestand einer bestimmten Rechtsposition Schutz genießt, richtet sich dann nach der landesrechtlichen Norm, die hierfür die Grundlage bildet. Die Frage, wie lange eine Baugenehmigung trotz Nutzungsunterbrechung / -aufgabe noch gültig ist, ist nach dem insoweit maßgeblichen Landesrecht zu beantworten, also dem Landesbauordnungsrecht und ergänzend nach dem Verwaltungsverfahrenrecht. Das vormalig vom Bundesverwaltungsgericht zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bzw. der Vorgängerregelung im BBauG entwickelte „Zeitmodell“ (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1995 - 4 C 20.94 - BVerwG 98, 235 = juris Rn. 15 m.w.N.; B.v. 5.6.2007 - 4 B 20.07 - ZfBR 2007, 696 = juris Rn. 4 f.; ob hieran weiter festzuhalten ist, hat das Bundesverwaltungsgericht zuletzt offengelassen, BVerwG, B.v. 5.5.2015 - 4 BN 2.15 - juris Rn. 18 m.w.N.; krit. bereits BVerwG, U.v. 7.11.1997 - 4 C 7.97 - NVwZ 1998, 735 = juris Rn. 25) und auf die hieran anknüpfende Frage, ob nach einem bestimmten Zeitablauf nach der Verkehrsauffassung noch mit der Wiederaufnahme der unterbrochenen Nutzung zu rechnen ist, dürfte insofern zu kurz greifen, weil es das für die Geltung / Wirksamkeit einer Baugenehmigung maßgebliche Landesrecht außer Acht lässt. Da die BayBO keine ausdrückliche Regelung zum Erlöschen des Bestandsschutzes bei Nutzungsunterbrechungen enthält, Art. 69 BayBO allein die Geltungsdauer einer nicht umgesetzten Baugenehmigung betrifft und auf eine Nutzungsunterbrechung nach kompletter Anlagenerrichtung nicht analog angewendet werden kann (zu § 71 NBauO vgl. NdsOVG, U.v. 7.10.2021 a.a.O. juris Rn. 47), ist auf Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG abzustellen. Liegt - wie vorliegend - keine Erledigung der Baugenehmigung durch behördliche Aufhebung (Art. 48, Art. 49 BayVwVfG) oder durch Zeitablauf im Falle einer auflösend bedingten Baugenehmigung vor, kommt es für das Erlöschen der Baugenehmigung und den Wegfall eines über diese vermittelten Bestandsschutzes darauf an, ob sich die Baugenehmigung „auf andere Weise“ erledigt hat. Dies verlangt neben dem bloßen Zeitmoment auch ein Umstandsmoment. Hierfür ist grundsätzlich zu verlangen, dass der Berechtigte zumindest konkludent zu erkennen gegeben hat, dass er von der Baugenehmigung keinen Gebrauch mehr machen will, m.a.W. dass er (ggf. stillschweigend) auf sie verzichtet bzw. dass eine (ggf. stillschweigende) Übereinkunft der Beteiligten getroffen wurde, die Baugenehmigung sei obsolet (zum Ganzen vgl. BayVGH, B.v. 6.2.2014 a.a.O.; B.v. 22.1.2020 - 15 ZB 18.2547 - juris Rn. 16; B.v. 26.5.2020 - 15 ZB 19.2231 - juris Rn. 14; NdsOVG, B.v. 25.3.2021 a.a.O. juris Rn. 18 ff.; U.v. 7.10.2021 a.a.O. juris Rn. 47 ff.; OVG NW, U.v.

7.5.2019 - 2 A 2995/17 - NVwZ-RR 2020, 94 = juris Rn. 12 ff.; VGH BW, U.v. 4.3.2009 a.a.O. Rn. 31 f.; B.v. 22.7.2016 - 8 S 969/16 - juris Rn. 13 ff.; U.v. 16.10.2018 - 8 S 2368/16 - ZfBR 2019, 47 - juris Rn. 45). Hiernach wäre neben dem Zeitablauf im Rahmen einer Gesamtbewertung danach zu fragen, ob im gem. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB relevanten Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und nach Maßgabe aller Einzelumstände des vorliegenden Falls, die Rückschlüsse auf den Willen des Eigentümers zulassen, auf einen Aufgabe- bzw. Verzichtswillen der Antragsteller als Grundstückseigentümer geschlossen werden konnte (vgl. im Einzelnen z.B. NdsOVG, B.v. 25.3.2021 a.a.O. Rn. 22; U.v. 7.10.2021 a.a.O. Rn. 50).

### 53

Ob nach den vorgenannten Maßstäben eine konkludente Aufgabe bzw. ein konkludenter Verzicht auf die Baugenehmigungen für das Stallgebäude vorliegt, ist Wertungsfrage und bedarf auch in tatsächlicher Hinsicht keiner weiteren Aufklärung. Denn unabhängig von der Weitergeltung von Baugenehmigungen für das Stallgebäude und einem fortlaufenden Bestandsschutz der Stallnutzung rechnet ein etwaiges Interesse des Antragstellers an einer möglichen Wiederaufnahme der Schweinehaltung hier nicht zu den zu ermittelnden abwägungsbeachtlichen Belangen. Denn hierzu gehören, wie oben zu aa) bereits ausgeführt wurde, nur solche Belange, die für die planende Gemeinde bei der Entscheidung über den Bebauungsplan erkennbar waren. Nicht abwägungsbeachtlich sind hingegen solche Belange, die die planende Stelle nicht „sieht“ und nach den gegebenen Umständen nicht zu „sehen“ braucht (BVerwG, B.v. 10.7.2006 - 4 BN 19.06 - BRS 70 Nr. 47 = juris Rn. 5; U.v. 9.4.2008 - 4 CN 1.07 - BVerwGE 131, 100 = juris Rn. 21; OVG LSA, U.v. 7.9.2021 - 2 K 125/19 - juris Rn. 65; VGH BW, U.v. 4.5.2017 - 5 S 2378/14 - ZfBR 2017, 687 = juris Rn. 33). Dies kann für denjenigen, der sich später in einem Normenkontrollverfahren die Möglichkeit aufrechterhalten will, sich erfolgreich auf einen eventuellen Verstoß der Bauleitplanung gegen § 1 Abs. 7 und / oder § 2 Abs. 3 BauGB zu berufen, mit der Obliegenheit einhergehen, auf einen aus seiner Sicht abwägungserheblichen Belang hinzuweisen, um die planende Gemeinde auf diesem Weg über ein der Planung gegenläufiges Interesse erst in Kenntnis zu setzen. Die Streichung des § 47 Abs. 2a VwGO a.F. ist in diesem Zusammenhang unerheblich (so zu Recht NdsOVG, U.v. 7.10.2021 a.a.O. Rn. 60; vgl. auch NdsOVG, U.v. 27.11.2019 - 1 KN 33/18 - BauR 2020, 589 = juris Rn. 50, 60; OVG SH, U.v. 28.5.2014 - 1 KN 3/12 - juris Rn. 43 ff.; VGH BW, U.v. 9.7.2020 - 5 S 1493/17 - ZfBR 2020, 861 = juris Rn. 71).

### 54

Ausgehend von diesen Grundsätzen musste sich nach den Gesamtumständen des Falls ein Interesse der Antragsteller an einer Wiederaufnahme der Schweinehaltung nicht aufdrängen und war die Antragsgegnerin nicht verpflichtet, eine rein theoretisch denkbare Wiederaufnahme der Tierhaltung nach zwanzigjähriger Nutzungsunterbrechung, ohne dass ihr eine entsprechende konkrete Wiederaufnahmeabsicht seitens der Antragsteller während des gesamten Aufstellungsverfahrens mitgeteilt wurde, in die Abwägung einzustellen und hierfür im Vorfeld „ins Blaue hinein“ Ermittlungen etwa hinsichtlich einer hieraus womöglich folgenden Geruchsbelastung anzustellen.

### 55

Eine Immissionsbelastung, die nach langjähriger Nutzungsunterbrechung aus der Wiederaufnahme einer Tierhaltung im Umfeld des geplanten Geltungsbereichs eines Bebauungsplans resultieren würde, ist von der planenden Gemeinde selbst bei Fortbestand einer Baugenehmigung, die die Tierhaltung abdecken würde, nicht als abwägungsrelevant zu berücksichtigen, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses unter Berücksichtigung der Dauer des Zeitablaufs und der sonstigen Umstände des Einzelfalls mit einer solchen Nutzungsaufnahme ohne ausdrücklichen Hinweis im Verfahren der Bauleitplanung nicht zu rechnen und ein entsprechendes Interesse deshalb für die Gemeinde nicht als abwägungserheblicher Belang erkennbar war (vgl. auch VGH BW, U.v. 16.10.2018 - 8 S 2368/16 - ZfBR 2019, 47 - juris Rn. 40 ff.). Die Frage, welche (potenziellen) immissionsbezogenen Auswirkungen von Emissionsquellen außerhalb des eigentlichen Plangebiets auf ausgewiesene immissionsempfindliche Bereiche eines Bebauungsplans theoretisch ausgehen könnten, stellt sich für die planende Gemeinde als Prognose dar. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Baugenehmigung mit eventuellen Immissionsbelastungsfolgen nicht zu einer entsprechenden Nutzung verpflichtet. Im Fall einer Einstellung einer Nutzung ist daher im Fall eines nicht hinreichend deutlich verlautbarten künftigen Verzichts auf die Baugenehmigung (s.o.) offen, ob es irgendwann einmal in naher oder ferner Zukunft oder überhaupt nicht mehr zu einer Wiederaufnahme der genehmigten Nutzung kommt. Zudem kann eine fortbestehende Baugenehmigung vollumfänglich oder nur teilweise ausgenutzt werden, sodass etwa im vorliegenden Fall, sollte seitens der Antragsteller tatsächlich eine Reaktivierung der Schweinehaltung in Erwägung gezogen werden, ohne offenbartes Nutzungskonzept prognostisch nach

außen unklar bleibt, ob eine Maximalbesetzung des Stalles mit Schweinen (etwa zur Gewinnerzielung) oder nur eine reduzierte Besetzung (etwa als Hobby oder zu Eigenbedarfszwecken) erfolgen soll.

## 56

Ausgehend hiervon war es vorliegend ohne einen diesbezüglichen ausdrücklichen Einwand der Antragsteller im Verfahren der Bauleitplanung und ohne Darlegung eines zumindest groben, auf Ernsthaftigkeit und Realisierbarkeit (z.B. hinsichtlich der bau-, tierschutz- und verterinärrechtlichen Voraussetzungen) prüffähigen Nutzungskonzepts (vgl. VGH BW, U.v. 16.10.2018 a.a.O.) für die planende Antragsgegnerin fernliegend, dass die Antragsteller künftig aufgrund einer Wiederaufnahme der seit jedenfalls zwei Jahrzehnten ruhenden Schweinehaltung Abwehransprüche wegen von ihrem Anwesen (nach Maßgabe vorliegender Baugenehmigungen ggf. an sich rechtmäßig) ausgehender Geruchsmissionen ausgesetzt und deshalb durch den Plan in einem schutzwürdigen Belang mehr als nur geringfügig betroffen sein könnten. Das ergibt sich hier aus einer Gesamtbetrachtung der folgenden Umstände: Die Unterbrechung der Nutzung des Gebäudes als Stall zum Halten von Schweinen hatte im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (Januar 2020) bereits einen erheblichen zeitlichen Umfang von jedenfalls ca. 20 Jahren erreicht. Je länger eine bauliche Anlage ungenutzt bleibt, umso drängender stellt sich aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Dritten unter Beachtung der Verkehrsauffassung die Frage, ob eine Wiederaufnahme der vormaligen Nutzung ernstlich / realistisch noch im Bereich des Möglichen liegt. Je länger die Nutzungsunterbrechung / Nutzungseinstellung zurückliegt, umso eher ist insbesondere bei einem Hinzutreten weiterer Umstände (hierzu im Folgenden) davon auszugehen, dass die vormalige Nutzung auch in Zukunft nicht wiederaufgenommen wird (vgl. NdsOVG, B.v. 25.3.2021 a.a.O. Rn. 23, 25; U.v. 7.10.2021 a.a.O. Rn. 51, 54). Auch mit Blick auf die bislang seitens der Antragsteller erfolgte fortwirtschaftliche Klein- bzw. Eigennutzung und die laufenden Landpachtverträge spricht allein die fortbestehende Mitgliedschaft des Antragstellers zu 1 bei der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft nicht nach Außen erkennbar für die Absicht der Reaktivierung der Schweinehaltung, zumal auch die fortbestehende genossenschaftliche Mitgliedschaft im Planungsverfahren der Antragsgegnerin nicht angezeigt wurde. Der Senat sieht auch keine objektiven Anhaltspunkte dafür, dass die Antragsgegnerin am 9. Januar 2020 (Satzungsbeschluss) die Hofübernahme und Reaktivierung der früher betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung durch die nachfolgende Generation von sich aus in Erwägung ziehen musste. Beide Söhne der Antragsteller, die als Beistand an der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 8. Dezember 2021 teilgenommen haben, gehen nach ihren Angaben landwirtschaftsfremden Berufen nach. Sollte sich ein landwirtschaftlicher Kleinbetrieb mit begrenzter Stallfläche, auf der bis vor 20 Jahren nach Angaben der Antragstellerseite in der mündlichen Verhandlung 32 bis 40 Schweine gehalten worden sind, tatsächlich heute noch aus ökonomischer Sicht lohnen, was angesichts des Strukturwandels der Landwirtschaft nicht ohne Weiteres auf der Hand liegt (vgl. NdsOVG, B.v. 25.3.2021 a.a.O. Rn. 25; U.v. 7.10.2021 a.a.O. Rn. 55 ff.), lag ein mögliches Interesse an der Reaktivierung der Schweinehaltung durch den auf der Hofstelle wohnenden Sohn, für dessen Person erst in der mündlichen Verhandlung entsprechende landwirtschaftliche Eigenbetriebsambitionen geltend gemacht worden sind, ohne ausdrückliche Erklärung im Verfahren der Bauleitplanung nicht auf der Hand.

## 57

Selbst wenn die Nutzung des betroffenen Gebäudes als Schweinestall über die Fortgeltung der Baugenehmigung vom 25. März 1976 weiterhin grundsätzlich Bestandsschutz genießen sollte, musste das erst im Verfahren der Normenkontrolle geltend gemachte Interesse der Antragsteller an einer eventuellen Wiederaufnahme der Schweinehaltung und entsprechender Nutzung des Stallgebäudes in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht berücksichtigt werden, weil dieses Interesse für die Antragsgegnerin als planende Gemeinde bis zu dem gem. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan nicht als abwägungserheblich erkennbar war. Die Antragsteller hatten - wie bereits erwähnt - im Verfahren der Bauleitplanung und insbesondere im Rahmen der Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine Stellungnahme abgegeben und damit keine Einwände erhoben. Auch der in der mündlichen Verhandlung vorgelegte E-Mail-Kontakt zwischen dem Sohn der Antragsteller und der Antragsgegnerin im Zeitraum unmittelbar vor der endgültigen Beschlussfassung über den Bebauungsplan enthält keinen Hinweis auf eine anvisierte Schweinehaltung nach 20 Jahren Nutzungsunterbrechung. Die Antragsgegnerin ist auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht auf eine mögliche Wiederaufnahme der Schweinehaltung auf dem Antragstellergrundstück hingewiesen worden. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) ... hat in seinen Stellungnahmen vom 12. März 2019 und vom 27.

November 2019 mitgeteilt, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestünden. Auch enthielten die Stellungnahmen des Sachgebiets Umweltschutz des Landratsamts vom 19. März 2019 und vom 10. Dezember 2019 keine Aussagen zu möglichen Immissionskonflikten (Lärm, Geruch) aufgrund einer potenziellen Wiederaufnahme der Nutzung des Gebäudes als Schweinestall. Laut einer im Normenkontrollverfahren mit Schriftsatz des VöI vom 15. November 2021 vorgelegten Stellungnahme des Umweltingenieurs des Landratsamts, der inhaltlich nicht widersprochen wurde, hätten laut telefonischer Mitteilung der Amtsvorgängerin weder die damalige Nutzung der Gebäude während der Ortseinsicht noch die Unterlagen im Bauarchiv des Landratsamts (ab Jahrgang 1986) auf einen aktiv betriebenen Schweinestall bzw. eine aktiv betriebene gewerbliche Werkstatt hingedeutet. Dem entspricht auch, dass das Gebäude nach den im gerichtlichen Verfahren zuletzt vorgelegten Lichtbildern derzeit tatsächlich als Holzlager genutzt wird. Auf Nachfrage des Senats in der mündlichen Verhandlung teilte der Antragsteller zu 1 mit, diese Nutzung erfolge seit 2019. Damit wurde das Gebäude jedenfalls im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan (9. Januar 2020) zu einem anderen Zweck als Tierhaltung genutzt. In einer auf Nachfrage des Senats im Normenkontrollverfahren vom VöI vorgelegten E-Mail des AELF vom 15. November 2021 wird zudem erläutert, dass im Verfahren der Bauleitplanung in landwirtschaftlicher Hinsicht keine Einwendungen erhoben worden seien, weil nach den Unterlagen, die im Jahr 2019 vorgelegen hätten, kein landwirtschaftlicher Betrieb der Antragsteller bestanden hätte. Dasselbe gelte zurück bis zum Jahr 2008. Insbesondere hätten keine Daten über die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen vorgelegen. Der Antragsteller zu 1 habe das AELF auch nicht über die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebs, der durch die Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnte, in Kenntnis gesetzt. Die Antragsteller waren mithin bei keiner Fachbehörde mit einem landwirtschaftlichen Betrieb und / oder einer Tierhaltung (vgl. § 26 ViehVerkV) registriert, sodass die planende Antragsgegnerin im laufenden Genehmigungsverfahren nicht im Rahmen der Verfahrensabschnitte gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB auf einen möglichen Nutzungskonflikt zwischen der mit der Bauleitplanung ausgewiesenen Wohnnutzung und einer potenziellen Tierhaltung auf dem Antragstellergrundstück hingewiesen werden konnte.

#### **58**

Schließlich - als ergänzendes Argument und ohne dass es darauf noch entscheidungserheblich ankommt - wird im Tatbestand des Berufungsurteils des Verwaltungsgerichtshofs vom 25. März 1988 im Verfahren 2 B 86.00007 der Gebäudekomplex auf dem Antragstellergrundstück bereits vor 33 Jahren als „ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen“ beschrieben. Auch wenn der Antragsteller zu 1 in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat, es seien tatsächlich bis zum Jahr 2000 durchgehend ca. 32 bis 40 Schweine im Stallgebäude gehalten worden, und auch wenn dieser Vortrag als wahr unterstellt wird, spricht die Existenz des Urteils mit der zitierten Passage dagegen, dass zum Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Bebauungsplans (Satzungsbeschluss am 9. Januar 2020) seitens der Antragsgegnerin eine Wiederaufnahme der Schweinehaltung in Erwägung gezogen werden musste.

#### **59**

Konnte und musste aufgrund der genannten Gesamtumstände die Antragsgegnerin die Abwägungsrelevanz eines - im Verfahren der Bauleitplanung nicht geltend gemachten und daher objektiv nicht zu erwartenden - Interesses der Antragsteller an einer wiederaufzunehmenden Schweinehaltung nicht erkennen, bestanden auch keine der eigentlichen Abwägung vorgelagerten Ermittlungs- und Bewertungsobliegenheiten nach § 2 Abs. 3 BauGB.

#### **60**

cc) Wegen mangelnder Abwägungsrelevanz aufgrund der voranstehenden Erwägungen unter aa) und bb) begründet der Umstand, dass Immissionskonflikte in Bezug auf Lärm und Gerüche zwischen der ausgewiesenen Wohnnutzung einerseits und einer (potenziellen) Nutzung des Schweinestallgebäudes sowie einer Werkstattnutzung auf dem Antragstellergrundstück (FINr. \*\*) andererseits weder bei der Abwägung im Stadtrat noch in der Begründung des Bebauungsplans Berücksichtigung fanden, ferner keinen (materiellen) Abwägungsfehler (Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB) in Form eines Abwägungsdefizits.

#### **61**

g) Der Bebauungsplan leidet auch mit Blick auf die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) und den von Nr. 3.2 LEP geschützten Belangen an keinem zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führenden Ermittlungs- bzw. Bewertungsdefizit i.S. von § 2 Abs. 3 i.V. mit § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und an keinem relevanten Abwägungsfehler i.S. von § 1 Abs. 7 i.V. mit § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

## 62

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB ordnet an, dass die in § 1a Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB niedergelegten Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Da die Bodenschutzklausel als Abwägungsdirektive hierüber dem planerischen Abwägungsgebot unterstellt wird, werden der planenden Gemeinde durch § 1a Abs. 2 BauGB zwar keine strikten unüberwindbaren Grenzen gesetzt, im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) muss aber der mit § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB hervorgehobenen Bedeutung der Belange hinreichend Rechnung getragen werden (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2008 - 4 BN 8.08 - ZfBR 2008, 689 = juris, Rn. 4; OVG NW, B.v. 14.7.2014 - 2 B 581/14.NE - ZfBR 2014, 774 = juris Rn. 86 ff.; NdsOVG, U.v. 14.5.2019 - 1 KN 101/17 - juris Rn. 86 ff.; U.v. 7.10.2021 - 1 KN 17/20 - juris Rn. 39; OVG RhPf, U.v. 16.1.2020 - 8 C 11089/19 - juris Rn. 72; U.v. 10.6.2020 - 8 C 11403/19 - BauR 2020, 1594 = juris 131; Wagner in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2021, § 1a Rn. 51; vgl. auch BT-Drs. 15/2250 S. 40 f.). Dasselbe gilt für die vergleichbare Abwägungsvorgabe in Nr. 3.2 LEP, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind und Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [s.o. c) aa) ].

## 63

aa) Die Antragsgegnerin hat sich im Rahmen der Bauleitplanung mit der Thematik rund um § 1a Abs. 2 BauGB und Nr. 3.2 LEP befasst, sie hat die betroffenen Belange grundsätzlich gesehen und der Sache nach in die Abwägung eingestellt. Sie hat sich auf die kritische Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz vom 25. März 2019 im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der ersten Abwägung vom 8. August 2019 speziell mit der Frage des Bedarfs der betroffenen Wohngebietsausweisung in den kommenden Jahren auseinandergesetzt. Entsprechende Erwägungen enthält auch die (letztlich von der Schlussabwägung getragene) Planbegründung. Mit Blick auf den angenommenen Wohnbedarf hat die Antragsgegnerin die Flächeninanspruchnahme mit - grundsätzlich - hinreichend gewichtiger städtebaulicher Begründung i.S. von § 1 a Abs. 2 Sätze 2 und 4 BauGB gerechtfertigt. Es ist als solches nicht abwägungsfehlerhaft, wenn sich die planende Gemeinde im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landschaftlichen Nutzung und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entscheidet, der für die Entwicklung von Wohnbauflächen spricht. Dabei ist es auch grundsätzlich nicht abwägungsfehlerhaft, wenn die Gemeinde dabei zugrunde legt, dass die vorhandenen Baulücken zur Bedarfsdeckung „Wohnen“ nicht ausreichen, wenn es an der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Umsetzung bzw. zur Veräußerung der Grundstücke fehlt (OVG RhPf, U.v. 23.1.2013 - 8 C 10946/12 - juris Rn. 32), was im Übrigen durch Abs. 4 der Begründung zu Nr. 3.2 LEP bestätigt wird.

## 64

bb) Die Antragsgegnerin ist bei der Planung hinsichtlich der Prognose der Bevölkerungsentwicklung in ihrem Stadtgebiet als rechtfertigender Gegenbelang zu § 1a Abs. 2 BauGB und Nr. 3.2 LEP kein beachtlicher, zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führender Verstoß gegen § 2 Abs. 3 i.V. mit § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vorzuwerfen.

## 65

Soweit die planende Gemeinde den Bedarf für Wohnnutzung in den kommenden Jahren für sich in Anspruch nimmt, um diesen gegenläufigen Belange einer sparsamen Bodennutzung (§ 1a Abs. 2 BauGB, Nr. 3.2 LEP) entgegenzuhalten, unterliegt sie wegen § 2 Abs. 3 BauGB der Pflicht, diesbezügliche Fragen und bewertende Schlüsse ordnungsgemäß aufzuklären und aufzuarbeiten. Unter dem Gesichtspunkt des Abwägungsgebots und diesbezüglich vorgelagerter Ermittlungs- und Bewertungspflichten muss daher in solchen Fällen eine Bedarfsermittlung und -bewertung erfolgen, um im Rahmen der Abwägung hinreichendes und „richtiges“ Datenmaterial zur Rechtfertigung zugrunde legen zu können (vgl. BayVerfGH, E.v. 18.2.2016 - Vf.5-VII-14 - BayVBI 2017, 153 = juris Rn. 71; OVG RhPf, U.v. 23.1.2013 a.a.O. Rn. 31 f.).

## 66

Hinsichtlich der Frage, wie diese Prognose „richtig“ durchzuführen ist, bestehen zwischen der Antragsgegnerin und der höheren Landesplanungsbehörde unterschiedliche Auffassungen:

**67**

- In der Begründung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan prognostiziert die Antragsgegnerin einen Gesamtbedarf an Bauflächen im Gemeindegebiet in den nächsten Jahren von ca. 5,35 bis 13,05 ha. Auch mit Blick auf die von der Bundesregierung im Rahmen des Wohnbaugipfels angekündigten weiteren Maßnahmen zum verstärkten Wohnungsbau und eines zudem zu erwartenden Wohnraumbedarfs durch Zuwanderung und Flüchtlingsintegration sei eine Orientierung am prognostizierten oberen Bedarfswert sachgerecht, zumal die Ortschaft G... in verkehrsgünstiger Lage zum Oberzentrum ... liege. Rechne man dies auf den Ortsteil G... herunter, ergebe sich für einen Planungszeitraum von sechs Jahren ein Bedarf von ca. 0,3 bis 0,9 ha Bauflächen. Aufgrund der aktuell bestehenden dynamischen Entwicklung sei die Ausweisung einer Wohnbaufläche von ca. 1,5 ha daher als vertretbar anzusehen. Derzeit sei keine Umkehr der Entwicklung hinsichtlich der festgestellten zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet festzustellen. Zusammengefasst berücksichtigt die Planbegründung unter Orientierung an der Entwicklung auf Landkreisebene ein hohes Nachfragepotenzial für Wohnbauflächen, die - wie das Plangebiet des streitgegenständlichen Bebauungsplans - optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden seien, einen entgegen einer älteren Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik seit einigen Jahren zu verzeichnenden Bevölkerungsanstieg im Stadtgebiet, ferner Haushaltsstrukturveränderungen sowie nur zum Teil aktivierbare Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet.

**68**

- Mit vergleichbaren Erwägungen, aber unter Ansatz eines längerfristig ausgerichteten Prognoseansatzes wird in der Begründung der bereits mit Beschluss vom 14. November 2019 festgestellten Neufassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan - wonach im Bereich des Plangebiets des streitgegenständlichen Bebauungsplans eine Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) vorgesehen ist - für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre für das Stadtgebiet der Antragsgegnerin sogar von einem Wohnbauflächenbedarf von 12,5 bis 38,5 ha ausgegangen, was im Mittel ca. 25,5 ha entspreche. Die im Flächennutzungsplan wohnbaulichen Entwicklungsflächen umfassten demgegenüber nur 13,8 ha. Bei Einbeziehung von 50% der ca. 18 ha umfassenden potentiellen gemischten Entwicklungsflächen als künftige Wohnnutzungen ergebe sich ein wohnbauliches Entwicklungspotential von insgesamt ca. 22,8 ha.

**69**

- Die höhere Landesplanungsbehörde lehnte mit ihren vormaligen Stellungnahmen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vom 20. Juli 2018 sowie zum streitgegenständlichen Bebauungsplan vom 25. März 2019 die Bedarfsprognose der Antragsgegnerin zu den jeweiligen Entwurfsfassungen der Planung als nicht sachgerecht ab. Unter anderem habe die Antragsgegnerin nicht berücksichtigt, dass laut vorliegender längerfristiger Bevölkerungsentwicklungsdaten die tatsächliche Einwohnerentwicklung der Antragsgegnerin regelmäßig um rund 50% hinter der durchschnittlichen Entwicklung des Landkreises zurückbleibe. Der gewählte methodische Ansatz, für die Ableitung des Wohnflächenbedarfs den oberen und unteren Schwellenwert der Größenklasse zu wählen, in die der Landkreis ... bei der bayernweiten kartografischen Darstellung der Bevölkerungsentwicklung falle, sei abwegig und ungeeignet für eine belastbare Abschätzung des Wohnflächenbedarfs. Mit einer im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahme vom 23. Juli 2019 wiederholte die höhere Landesplanungsbehörde ihre Bedenken insbesondere hinsichtlich des von der Antragsgegnerin gewählten Wegs, die Bevölkerungsprognose für das eigene Stadtgebiet bei einer nicht über einen hinreichend langen Zeitraum erfassten Datenlage zu einseitig an der Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene auszurichten, kam aber unter Durchführung eigener Erwägungen zu dem Ergebnis, dass für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbauflächenbedarf von rd. 12,5 bis 26,5 ha plausibel sei. Deshalb seien aus Sicht der Behörde die im Entwurf zur Flächennutzungsplanung in einem Umfang von rund 23,5 ha dargestellten neuen Wohnbauflächen (13,8 ha reines Wohnbauland + anteilig 50% der rund 19,4 ha umfassenden potentiellen gemischten Entwicklungsflächen) im Ergebnis begründet und entsprächen damit einer bedarfsorientierten Wohnbauflächenentwicklung. Allerdings liege darüber hinaus für eine ggf. künftige weitere Ausweisung von Wohnbauland (abgesehen von kleineren Ortsabrundungen) derzeit kein nennenswerter weiterer Ausweisungsbedarf vor.

**70**

- Die Antragsgegnerin hielt entgegen der Kritik der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen des Billigungsbeschlusses am 8. August 2019 zum damaligen Planungsentwurf unter Hinweis auf die Unsicherheit von Prognosen, auf für diese typische und inhärente Bewertungsspielräume und auf eine daher einer planenden Kommune bei der Bedarfsermittlung und -bewertung zustehenden Einschätzungsprärogative an ihrer eigenen Prognose fest.

## 71

Bedarfsprognosen unterliegen nur eingeschränkter gerichtlicher Kontrolle. Sie sind lediglich daraufhin zu überprüfen, ob sie methodisch einwandfrei erarbeitet worden sind, ob sie nicht auf unrealistischen Annahmen beruhen und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden ist (BayVerfGH, E.v. 18.2.2016 a.a.O unter Rekurs auf BVerwG, U.v. 29.10.2009 - 3 C 26.08 - juris Rn. 25 sowie U.v. 4.4.2012 - 4 C 8.09 u.a. - BVerwGE 142, 234 = juris Rn. 59; zum prognostischen Charakter der Bedarfsermittlung vgl. auch OVG NW, B.v. 14.7.2014 - 2 B 581/14.NE - ZfBR 2014, 774 = juris Rn. 95). Es ist aber nicht Aufgabe des Gerichts, das Ergebnis einer sachgerecht erarbeiteten Prognose darauf zu überprüfen, ob die prognostizierte Entwicklung mit Sicherheit bzw. größerer oder geringerer Wahrscheinlichkeit eintreten wird oder kann, ferner nicht darauf, ob die Prognose durch die spätere Entwicklung mehr oder weniger bestätigt oder widerlegt wird (zu Verkehrsprognosen vgl. BayVGH, U.v. 10.12.2020 - 1 N 16.682 u.a. - BayVBI 2021, 813 = juris Rn. 31 m.w.N.).

## 72

Im Spannungsfeld der widerstreitenden Ansätze der Antragsgegnerin einerseits und der höheren Landesplanungsbehörde andererseits hinsichtlich der Frage der „richtigen“ Methode für die Bedarfsprognose fokussiert sich die Frage darauf, ob der Antragsgegnerin unter Berücksichtigung der Kritik der Fachbehörde ein methodischer Fehler oder das Zugrundelegen unrealistischer Prämissen deshalb vorgeworfen werden kann, weil sie möglicherweise bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung zur Bedarfsbegründung in so nicht vertretbarer Weise die Anlehnung an die Entwicklung auf Landkreisebene „überstrapaziert“ hat. Der Senat weist darauf hin, dass einerseits die vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr erlassenen Planungshilfen für die Bauleitplanung, denen freilich keine materielle Gesetzeswirkung zukommt, die Möglichkeit eröffnen, im Rahmen der für die Bedarfsprognose als relevant angesehen Bevölkerungsentwicklung auch die zu prognostizierende Entwicklung im Landkreis einzubeziehen, „um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können“ (vgl. Seiten 100 f. = IV. 2. Rn. 2 der Planungshilfen in der Fassung 2018/2019; Seite 109 = IV. 2. Rn. 3 der Planungshilfen in der Fassung 2020/2021). Andererseits verlangen die Planungshilfen bei der vorzunehmenden Gesamtbewertung auch die Beachtung regionaler und kommunaler Besonderheiten (vgl. Seite 104 = IV. 2. Rn. 10 der Planungshilfen in der Fassung 2018/2019; Seiten 114 f. = IV. 2. Rn. 12 der Planungshilfen in der Fassung 2020/2021), sodass die Daten für den Landkreis hiernach nur unter gewissen Vorbehalten 1 : 1 auf die Ebene der betroffenen Kommune übertragen werden können.

## 73

Es kann vorliegend dahinstehen, ob der Berechnungsweg der Antragsgegnerin zur Begründung des Bedarfs an auszuweisenden Wohnflächen im Gesamtgebiet der Stadt sowie konkret des Bedarfs für das Plangebiet des hier zu überprüfenden Bebauungsplans dem oben ausgeführten (zurückhaltenden) richterlichen Überprüfungsmaßstab noch entspricht. Selbst wenn die von der höheren Landesplanungsbehörde kritisierte Übernahme der Prognosezahlen für die Landkreisebene so - d.h. in diesem Umfang und in dieser Art und Weise - auf unrealistischen, nicht mehr vertretbaren Annahmen beruhen sollte, deshalb die Bedarfsprognose hinsichtlich ihrer Begründung nicht methodisch einwandfrei erarbeitet worden sein sollte und schließlich aufgrund dessen hinsichtlich des Planungsvorgangs ein Ermittlungs- und Bewertungsfehler vorläge, führte dieser jedenfalls mangels Relevanz nach Maßgabe von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Nach dieser Vorschrift wäre ein entsprechender Verfahrensmangel - sollte er überhaupt vorliegen - nur erheblich, wenn er offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist. Ein solcher Mangel wäre auf das Abwägungsergebnis aber nur dann von Einfluss gewesen, wenn nach den Umständen des vorliegenden Falls die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne ihn die Planung anders ausgefallen wäre (BVerwG, U.v. 21.8.1981 - 4 C 57.80 - BVerwGE 64, 33 = juris Rn. 26 ff.; B.v. 13.1.2016 - 4 B 21.15 - BRS 84 Nr. 11 = juris Rn. 10; BayVGH, U.v. 9.6.2021 - 15 N 20.1412 - juris Rn. 90 m.w.N.; VGH BW, U.v. 17.2.2021 - 3 S 2249/20 - VBIBW 2021, 469 = juris Rn. 83; OVG Berlin-Bbg, U.v. 24.6.2021 - 2 A 28.17 - juris Rn. 80 m.w.N.). Letzteres ist nach der Überzeugung des Senats nicht der Fall. Es ging der Antragsgegnerin mit

dem Erlass des streitgegenständlichen Bebauungsplans ausweislich der Planbegründung sowie der dokumentierten Abwägung zur Beschlusslage am 8. August 2019 ersichtlich darum, den in den nächsten Jahren entstehenden Bedarf an Bauland zu Wohnzwecken zu decken. Allerdings anerkennt auch die höhere Planungsbehörde als Fachbehörde nach Maßgabe ihrer Stellungnahme vom 23. Juli 2019 zur Flächennutzungsplanung für das gesamte Stadtgebiet für die nächsten 15 Jahre einen Bedarf an neu auszuweisenden Flächen für Wohnbauflächen im Rahmen von 12,5 bis 26,5 ha und damit auch in einer im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehenen Größenordnung von rd. 23,5 ha an. Vor diesem Hintergrund hält sich auch die mit der streitgegenständlichen Planung ausgewiesene Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 1,5 ha auch aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen des im Ergebnis unstrittigen, von der Flächennutzungsplanung gedeckten Bedarfs. Denn das Plangebiet ist auch in der Neufassung des Flächennutzungsplans als Wohnfläche dargestellt, sodass der streitgegenständliche Bebauungsplan (trotz Erlass im Verfahren gem. § 13b BauGB) der kurz vorher festgestellten Neufassung des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Hierauf aufbauend akzeptierte die höhere Landesplanungsbehörde in der für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verfassten Stellungnahme vom 17. Dezember 2019 der Sache nach auch den Bedarf für die im streitgegenständlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zur Wohnnutzung wie folgt:

#### 74

„Die Planfläche ist im neu erarbeiteten Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche vorgesehen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens Neuaufstellung Flächennutzungsplan wurde der Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauland am nordöstlichen Ostrand von G... von hiesiger Stelle anerkannt (siehe landesplanerische Stellungnahme vom 23.07.2019, Az. ROP-SG24-8314.11-197-16-4). Eine erneute Auseinandersetzung mit dem nun gesondert vorgelegten - und in der vorhergehenden Stellungnahme bereits als unzureichend und methodisch fragwürdig bewerteten - Bedarfsnachweis von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde ist daher nicht erforderlich.“

#### 75

Ergänzend und bestätigend hat die höhere Landesplanungsbehörde in der vom Vertreter des öffentlichen Interesses vorgelegten Stellungnahme vom 21. April 2021 ausgeführt, dass sie die Bedarfsbegründung zur Flächennutzungsplanung zwar weiterhin als mangelbehaftet ansehe, ein Wohnbauflächenbedarf der Antragsgegnerin sei jedoch in der Stellungnahme vom 23. Juli 2019 im Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Rahmen von 12,5 ha bis 26,5 ha als begründet und akzeptabel bewertet worden.“

#### 76

Die Prognose der höheren Landesplanungsbehörde ist von den Antragstellern weder erschüttert noch infrage gestellt worden, zumal sich die Antragsteller zur Untermauerung ihrer Einwendungen hinsichtlich der Bedarfsprognose gerade auf die Aussagen der Fachbehörde berufen haben. Es spricht vorliegend nichts dafür, dass der in der Stellungnahme vom 23. Juli 2019 dargelegte gedankliche Weg der höheren Landesplanungsbehörde für sich gesehen nicht methodisch einwandfrei erarbeitet worden wäre und dass deren Ergebnis auf unrealistischen Annahmen beruhen könnte (ohne dass dieser Weg mit Blick auf den o.g. zurückhaltenden rechtlichen Überprüfungsmaßstab des Normenkontrollgerichts damit für sich in Anspruch nehmen kann, etwa im Verhältnis zum Begründungsweg der Antragsgegnerin der allein „richtige“ zu sein). Das Prognoseergebnis der höheren Landesplanungsbehörde ist auch einleuchtend begründet worden. Mit Blick auf das primäre Ziel, mit der Bauleitplanung den Wohnbedarf im Stadtgebiet in den nächsten Jahren zu decken, lässt sich aus den Planungsunterlagen mithin hinreichend sicher der Wille der Antragsgegnerin entnehmen, dass sie denselben Bebauungsplan erlassen hätte, wenn sie sich auf den „konservativeren“ Prognoseansatz der höheren Landesplanungsbehörde gestützt, hiermit den (unstreitigen) Bedarf an Wohnbauland für den streitgegenständlichen Bebauungsplan begründet und jedenfalls hierüber einen Ermittlungs- bzw.- Beurteilungsfehler (sollte man von einem solchen überhaupt ausgehen) vermieden hätte.

#### 77

cc) Sollte, was ebenfalls offenbleiben kann, ein Abwägungsdefizit darin zu sehen sein, dass in der Schlussabwägung vor dem Satzungsbeschluss am 9. September 2020 die zum Verfahrensabschnitt gem. § 4 Abs. 2 BauGB verfasste Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 17. Dezember 2019 unberücksichtigt blieb, ergibt sich aus denselben Überlegungen wie vorgehend, dass dieser Fehler (sollte man einen solchen bejahen) am Maßstab von § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB ebenfalls unbeachtlich wäre, weil die höhere Landesplanungsbehörde den Bedarf an Wohnbauland im Rahmen der ausgewiesenen Fläche im Ergebnis akzeptiert hat und er damit jedenfalls auf das Abwägungsergebnis nicht von Einfluss gewesen

ist (vgl. auch insofern die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde im Normenkontrollverfahren vom 21. April 2021).

## 78

h) Mit Blick auf die bestehende Bedarfslage erscheint die Überplanung des Eigentums der Antragsteller am Maßstab von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht unverhältnismäßig (abwägungsdisproportional), zumal der inhalts- und schrankenbestimmenden Festsetzung als Wohnbaufläche auch unter Berücksichtigung entstehender Erschließungskosten ein nicht unerheblicher Wertzuwachs gegenübersteht (vgl. BayVGh, 28.9.2000 - 2 N 96.4292 - juris Rn. 31). Der nicht mit Wohngebäuden besetzte nördliche Teil der FINr. ... kann auch bei Abzug der überplanten (östlichen) Teilflächen weiterhin sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden, zumal über die Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine gerade, die landwirtschaftliche Bestellung nicht erschwerende Grenzziehung erfolgt und die verbleibende Fläche zwar kleiner wird, aber nach wie vor rechteckig, ohne Ausbuchtungen o.ä. besteht. Auch in Bezug auf die künftige Belastung der Antragsteller mit Erschließungsbeiträgen ist keine Abwägungsdisproportionalität hinsichtlich ihrer Betroffenheit als Eigentümer ersichtlich. Die konkrete Belastung eines Planunterworfenen mit Erschließungskosten ist grundsätzlich schon kein abwägungserheblicher Belang. Denn hierbei handelt es sich lediglich um mittelbare Auswirkungen des Bebauungsplans, für die dieser keine unmittelbare rechtliche Grundlage darstellt (vgl. BayVGh, U.v. 17.11.2014 - 9 N 13.1303 - juris Rn. 24; B.v. 9.5.2018 - 2 NE 17.2528 - NuR 2019, 421 = juris Rn. 40; VGh BW, U.v. 17.2.2014 - 5 S 3254/11 - BauR 2014, 1243 = juris Rn. 50 m.w.N.; OVG SH, U.v. 29.6.2016 - 1 KN 16/15 - juris Rn. 47).

## 79

Zwar kann es im Einzelfall - etwa wenn die Finanzierbarkeit in Frage steht - geboten sein, dass die planende Gemeinde die Kosten zur Verwirklichung eines Bebauungsplans grundsätzlich zumindest in groben Zügen abwägend bedenkt (vgl. BVerwG, B.v. 23.12.1993 - 4 B 212/92 - Buchholz 406.11 § 30 BauGB Nr. 35 = juris Rn. 21 ff.; B.v. 10.9.2002 - 4 BN 39/02 - BRS 66 Nr. 3 = juris Rn. 8 ff.; B.v. 30.8.2016 - 4 BN 10.16 - ZfBR 2017, 64 = juris Rn. 12 ff.; BayVGh, U.v. 16.5.2017 - 15 N 15.1485 - BayVBl 2018, 307 = juris Rn. 21). Vorliegend steht hingegen - wie das Hinweisschreiben der Antragsgegnerin an die Antragsteller vom 13. November 2019 belegt - außer Frage, dass die Antragsgegnerin bei der Bauleitplanung des streitgegenständlichen Angebotsbebauungsplans davon ausgegangen ist, dass die Erschließungskosten auch über Erschließungsbeiträge finanziert werden sollen. Anlass, im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) oder der Ermittlung (§ 2 Abs. 3 BauGB) mehr in Erwägung ziehen, hatte die Antragsgegnerin vorliegend nicht.

## 80

In atypischen Ausnahmefällen mag das Ob und die Höhe künftiger Erschließungsbeiträge auch im Interesse des künftigen Beitragsschuldners abwägungsrelevant sein und es mag dann auch ein Abwägungsfehler vorliegen, etwa wenn das Prinzip der Lastengleichheit verletzt wird, insbesondere wenn im Einzelfall die durch die Erschließung erwachsenen Vorteile in krassem Missverhältnis zu den Belastungen durch anfallende Erschließungsbeiträge stehen würden oder wenn die planerisch vorgesehene Erschließung funktional „unsinnig“ ist und das (dann wohl schon mit § 1 Abs. 3 BauGB unvereinbare) Ziel verfolgt, einen Anlieger doppelt zu Erschließungsbeiträgen heranzuziehen bzw. Straßenbaubeitragslasten rechtsmissbräuchlich auf Nachbargrundstücke ohne städtebauliche Gründe abzuschieben (vgl. BayVGh, 28.9.2000 a.a.O. Rn. 31; OVG Saarl, U.v. 23.5.2011 - 2 C 505/09 - juris Rn. 35; OVG SH, U.v. 29.4.2015 - 1 KN 4/14 - juris Rn. 36; U.v. 29.6.2016 a.a.O.; OVG NW, U.v. 12.5.1989 - 11a NE 51/87 - NVwZ 1990, 894/895). Ein solcher Ausnahmefall ist vorliegend aber weder ersichtlich noch substantiiert geltend gemacht worden. Hier erscheint eher umgekehrt unter Berücksichtigung des Prinzips der Lastengleichheit die Einbeziehung des überplanten Teils des Antragstellergrundstücks geboten. Denn wäre Letzteres unterblieben und wären die Antragsteller gegenwärtig deshalb von Erschließungskosten entlastet, verbliebe nach Umsetzung des Bebauungsplans mit einem entsprechend kleineren Geltungsbereich eine an der Erschließungsstraße gelegene „Baulücke“ südlich der Parzelle Nr. 6 mit Platz für zumindest zwei Gebäude, die aus städtebaulicher Sicht bereits heute eine jedenfalls spätere bauliche Nutzung unter Ausnutzung der bereits entstandenen, von dritter Seite dann bereits finanzierten Erschließungsstraße ggf. nach entsprechender Ergänzung des Bebauungsplans als naheliegend erscheinen lässt.

## 81

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 Satz 2 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).