

Titel:

Unwirksamer Bebauungsplan - keine bloße Feststellung der Unvereinbarkeit mit höherrangigem Recht möglich

Normenketten:

GG Art. 14 Abs. 1

VwGO § 47, § 88

BauGB § 1 Abs. 3 S. 1, Abs. 6 Nr. 7 lit. a, Abs. 7, § 1a Abs. 3, § 2 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25, Abs. 1a, § 10, § 11, § 135a, § 178, § 200a, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Abs. 3 S. 1, S. 2, Abs. 4, § 215 Abs. 1

BNatSchG § 18 Abs. 1

BGB § 139

Leitsätze:

Dem Normenkontrollgericht steht gem. § 47 Abs. 5 VwGO grundsätzlich nicht die Kompetenz zu, lediglich die Unvereinbarkeit von Festsetzungen eines Bebauungsplans - hier: zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB - mit bestimmten rechtlichen Vorgaben festzustellen und die planende Gemeinde zur Fehlerheilung innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten. (Rn. 49)

1. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgegebenen Rahmens der Bauleitplanung ist die „elementare planerische Entschließung“ der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und kein im Detail aufsichtlich oder gerichtlich nachvollziehbarer Vorgang. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bei der Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung muss sich die Gemeinde des Umstandes vergewissern, ob sie mit ihrer Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ist dies der Fall, hat sie das in § 1a Abs. 3 BauGB vorgeprägte Entscheidungsprogramm abzuarbeiten und abwägend über die Bewältigung der planerisch vorbereiteten Folgen zu befinden. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die mangelnde Realisierbarkeit der Umsetzung eines Bebauungsplans führt nicht nur zu einem Verstoß gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB (fehlende Erforderlichkeit einer Festsetzung), sondern auch zu einem Abwägungsfehler. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

4. Erstrebt der Antragsteller mit seinem Normenkontrollantrag eine Teilunwirksamkeitserklärung, ist das Normenkontrollgericht an diese Antragsbeschränkung dann nicht gebunden, wenn der Rechtsakt nach materiellem Recht unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 139 BGB nicht teilbar ist. (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan, ergänzendes Verfahren der Bauleitplanung, Abwägungs-, Ermittlungs- und Bewertungsgebot, naturschutzbezogene Ausgleichsfestsetzungen, Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans trotz beschränkter Normenkontrollantrags, Abwägungs-, Ermittlungs- und Bewertungsgebot, städtebauliche Eingriffsregelung, Realisierbarkeit

Fundstellen:

DÖV 2023, 221

KommJur 2022, 369

NVwZ-RR 2023, 134

LSK 2022, 23708

Tenor

I. Der am 27. August 2021 erneut bekanntgemachte Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „R. ...“ der Antragsgegnerin ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Der Antragsteller wendet sich mit einem Normenkontrollantrag gegen in einem Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzflächen auf einem ihm gehörigen Grundstück.

2

Am 6. August 2013 fasste der Gemeinderat der Antragsgegnerin auf Initiative eines vom Antragsteller des vorliegenden Verfahrens unterzeichneten Schreibens der S. GmbH vom 22. Juli 2013 einen Planaufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich R. ... Der Gemeinderat beschloss nach Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung vom 20. Januar 2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „R.“ in der damals vorliegenden Fassung als Satzung. Nach Ausfertigung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 28. März 2015 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan sollte ein Gebiet mit einer Fläche von mehr als 9 ha am nordwestlichen Ortsrand der Antragsgegnerin als neues Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen werden. Die Planung sah diverse Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. von § 1a Abs. 3 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25, Abs. 1a, § 200a BauGB i.V. mit den Regelungen des BNatSchG auf den Grundstücken FINr. ... und ... der Gemarkung W. („Ausgleichs-/Ersatzfläche I“) sowie auf dem ebenfalls außerhalb des festgesetzten Baugebiets liegenden und im Eigentum des Antragstellers stehenden Grundstück FINr. ...2 derselben Gemarkung („Ausgleichs-/Ersatzfläche II“) vor. Dem Bebauungsplan in der damaligen Fassung war als Plan Nr. 02/ ... eine konkretisierende Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen im Maßstab 1:1.000 beigelegt. Nach Nr. II. 13. Buchst. f der textlichen Festsetzungen sollten auf einer Teilfläche von 19.920 m² der insgesamt ca. 30.000 m² umfassenden FINr. ...2 folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

3

„Ausgleichs-/Ersatzfläche II (Fl.Nr. ...2):

4

- im zentralen Bereich der Kompensationsfläche ist ein im Mittel ca. 30 m breiter Laub-Waldstreifen bzw. ein Feldgehölz aus heimischen und standortgerechten Gehölzen unter dem Gesichtspunkt der Optimierung der Lebensraumqualitäten entsprechend den planlichen Festsetzungen zu pflanzen; der Strauchanteil beträgt mindestens 50%; es ist auf hohe Randlinieneffekte und insgesamt eine hohe Strukturdiversität zu achten; es sind autochthone Gehölze zu verwenden

5

- zur zusätzlichen Strukturbereicherung sind gemäß der Plandarstellung Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten, alternativ Wildobsthochstämme sowie an zwei Stellen heimische Großbäume (Laubbäume, vorzugsweise Linden) zu pflanzen

6

- alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze, soweit erforderlich, sind zu ersetzen

7

- die nicht flächig bepflanzten Teile der Ausgleichsfläche sind als möglichst extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln; Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig; die Wiese ist maximal 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen

8

- die Gehölze der Ausgleichsfläche zu den in den Randbereichen weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordwesten, Norden und Osten sind vor Ort sichtbar zu markieren (z.B. durch große Findlinge, Lesesteinhaufen, Mulden o.ä.).“

9

Der Antragsteller ist neben Herrn R. einer von zwei Gesellschaftern bzw. Geschäftsführern der R. ... GmbH (im Folgenden R-GmbH). Am 27. Februar 2015 - also zeitlich zwischen dem (ersten) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan am 20. Januar 2015 und dessen Bekanntmachung am 28. März

2015 - schlossen die Antragsgegnerin und die R-GmbH (unterzeichnend für diese der Antragsteller und Herr R.) einen notariellen Erschließungsvertrag. Mit diesem übertrug die Antragsgegnerin der R-GmbH die Erschließung. Letztere verpflichtete sich u.a. dazu, Erschließungsanlagen einschließlich „Ausgleichsmaßnahmen nach BNatSchG gemäß Bebauungsplan“ herzustellen oder herstellen zu lassen (§ 2 Nr. 1 - 5. Spiegelstrich des Vertrags). Gem. § 7 Nr. 1 Satz 1 des Vertrags hat die R-GmbH diejenigen Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kostenlos der Antragsgegnerin zu übereignen bzw. durch die derzeitigen Grundstückseigentümer übereignen zu lassen, auf denen die öffentlichen Verkehrsflächen, Grünanlagen etc. errichtet werden, wobei sich die Pflicht zur kostenlosen Übereignung auch auf die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen gem. § 10 des Vertrags bezieht. Nr. 1 der vertraglichen Klausel „§ 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich“ stellt klar, dass „die für die Baugrundstücke ermittelte Ausgleichsfläche (...) im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans, insbesondere des Grünordnungsplanes festgelegt“ wurde und dass diese „für die Ausführung maßgeblich“ sind. Nach § 10 Nr. 2 ist die R-GmbH nach näheren Vorgaben dazu verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in einem Zeitraum von fünf Jahren ab Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

10

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof erklärte auf die Popularklage des Antragstellers mit Entscheidung vom 30. November 2020 (Az. Vf. 17-VII-19, vgl. BayVBl 2021, 155 ff.) den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2015 als mit Art. 103 Abs. 1 i.V. mit Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BV für unvereinbar und verpflichtete die Antragsgegnerin des vorliegenden Verfahrens, binnen neun Monaten nach Zugang der Entscheidung nach Maßgabe der Gründe der Entscheidung eine hinreichend bestimmte Regelung zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück FINr. ...2 der Gemarkung W. zu treffen; bis zu diesem Zeitpunkt bleibe der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Ausnahme der Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück FINr. ...2 weiter anwendbar. Zur Begründung wird in der Entscheidung u.a. ausgeführt, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur konkreten Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück seien widersprüchlich und damit nicht hinreichend bestimmt; dies verstoße gegen die Eigentumsgarantie (Art. 103 Abs. 1 BV) in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BV). Es lasse sich aufgrund der widersprüchlichen Festsetzungen nicht durch Auslegung ermitteln, in welchem Umfang das Grundstück FINr. ...2 für die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden solle. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründe die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankomme. Der aufgezeigte Mangel führe zur Verfassungswidrigkeit des gesamten Bebauungsplans. Die beanstandete Festsetzung betreffe nicht die Baumaßnahmen als solche, sondern lediglich die hierfür vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Würde der Bebauungsplan insgesamt für nichtig erklärt, wäre den im Plangebiet bereits realisierten Baumaßnahmen die Rechtsgrundlage entzogen. Der hierdurch herbeigeführte Zustand stünde einer verfassungsgemäßen Regelung noch ferner als die jetzige Rechtslage. Es sei auch davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Zugang der Entscheidung eine hinreichend bestimmte Regelung im Bebauungsplan treffen oder mit dem Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V. mit § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vereinbaren könne. Deshalb sehe der Verfassungsgerichtshof davon ab, den gesamten Bebauungsplan für nichtig zu erklären. Mit Ausnahme der Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück FINr. ...2 bleibe der Bebauungsplan daher in der Übergangszeit weiter anwendbar.

11

Mit rechtskräftig gewordenem Gerichtsbescheid vom 26. Januar 2021 wies das Verwaltungsgerichts Regensburg eine Klage der Antragsgegnerin ab, mit der diese (als dortige Klägerin) beantragt hatte, die R-GmbH (als dortige Beklagte) zu verurteilen, Ausgleichsmaßnahmen auf einer 18.314 m² großen Teilfläche der FINr. ...2 der Gemarkung W. gemäß dem (vormaligen) Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen-Plan Nr. 02/ ... durchzuführen.

12

Der Gemeinderat der Antragsgegnerin beschloss am 11. Mai 2021, ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des vom Verfassungsgerichtshof festgestellten Bestimmtheitsmangels

durchzuführen. Mit Einwendungsschreiben vom 30. Juni 2021 nahm der Antragsteller im ergänzenden Verfahren zu dem Änderungsentwurf Stellung und erhob diverse Einwendungen gegen die nunmehr vorgesehenen Ausgleichsfestsetzungen für sein Grundstück; es werde vorgeschlagen, den Grünordnungsplan für die FlNr. ...2 gemeinsam auszuarbeiten. Mit E-Mail vom 1. Juli 2021 rügte Herr R. gegenüber der Antragsgegnerin, dass der Antragsteller des vorliegenden Normenkontrollverfahrens als Grundstückseigentümer der FlNr. ...2 zu keinem Zeitpunkt in den Änderungsprozess eingebunden gewesen sei. Es werde darauf hingewiesen, dass die im Anschluss an die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs erfolgte Änderung der Planung von der ursprünglichen Planung, die Gegenstand des Erschließungsvertrags gewesen sei, abweiche. Die Änderung des Grünordnungsplans entspreche nicht den vertraglichen Vereinbarungen.

13

Am 27. Juli 2021 beschloss der Gemeinderat der Antragsgegnerin nach vorangegangener Schlussabwägung den Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „R. ...“ in der Fassung vom 27. Juli 2021 als Satzung. Der Satzungsbeschluss wurde in der August-Ausgabe des Amtsblatts 2021 der Antragsgegnerin, die laut Vermerk des Ersten Bürgermeisters der Antragsgegnerin vom 30. August 2021 am 27. August 2021 erschienen ist, rückwirkend zum 28. März 2015 öffentlich bekannt gemacht. Im Vergleich zur Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2015 wurde die Planzeichnung Nr. 02/ ... „Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. ...2, Gemarkung W.“ zum Bebauungsplan in der neu beschlossenen und neu bekannt gemachten Fassung (Fassungsdatum „27.07.2021“) geändert und die Ausgleichsfläche auf einen 18.314 m² großen Teilbereich des Grundstücks (westliche Hälfte) bezogen. Korrespondierend hierzu erhielt Nr. II. 13. Buchst. f der textlichen Festsetzungen, die auf § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB gestützt sind, hinsichtlich der „Ausgleichs- / Ersatzfläche II“ folgende neue Fassung:

14

„Zur Erhaltung der festgesetzten Ausgleichsfläche ist die in der Planzeichnung Nr. 02/ ... zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.d.F. vom 27.07.2021 dargestellte Fläche durch geeignete Maßnahmen wie z.B. durch das Einbringen von großen Findlingen, Auftürmen von Lesesteinhaufen, Errichtung von Mulden oder kleinen Erdwällen o.ä. dauerhaft zu sichern. Diese Maßnahmen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücke mit den Flur-Nummern ... und ... jeweils Gemarkung W. (= östliche Grundstücksgrenze der genannten Flurgrundstücke) und der verbleibenden landwirtschaftlich zu nutzenden Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer ...2 Gemarkung W. (= westliche Grundstücksgrenze) sowie der gemeinsamen südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke ...2 (Teilfläche), 595 und 597 jeweils der Gemarkung Wenzenbach und der gemeinsamen nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke ...2 (Teilfläche), ...4 und ...19 (= C. Straße) jeweils Gemarkung W. Nachdem sich die festgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Größe von 18.314 m² auf eine Teilfläche (westliche Grundstücksfläche) des Grundstückes Flur-Nr. ...2 Gemarkung W. erstreckt, sind die oben genannten Maßnahmen auch entlang der Abgrenzung zwischen festgesetzter Ausgleichsfläche und der verbleibenden landwirtschaftlich zu nutzenden Grundstücksfläche auf diesem Grundstück durchzuführen.“

15

In einem Abstand von 10 m von der in der Planzeichnung Nr. 02/ ... des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenplanes i.d.F. vom 27.07.2021 zur verbleibenden Restgrundstücksfläche von Flur-Nummer ...2 der Gemarkung W. ist ein 15 m breiter Laubwaldstreifen bzw. Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern heimischer und standortgerechter Arten zu pflanzen.

16

Zur Strukturbereicherung sind an der östlichen Grenze zu Grundstück Flur-Nr. ... und der westlichen Grenze zu Grundstück Flur-Nr. ...2 jeweils Gemarkung W. im nördlichen Bereich Richtung C. Straße zwei Großbäume (Artenauswahl: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde) zu pflanzen. Im weiteren Verlauf der vorgenannten gemeinsamen Grundstücksgrenzen und dem Grundstück Flur-Nr. ... Gemarkung W. sind weiterhin Obst- und Wildobsthochstämme zu pflanzen.

17

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze, soweit erforderlich, sind zu ersetzen.

18

Auf den nicht flächig bepflanzten Teilbereichen, die in der Planzeichnung Nr. 02/ ... des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenplanes i.d.F. vom 27.07.2021 hellgrün dargestellt sind, sind durch Einsaat standortangepasster Wiesenmischungen extensive Wiesengesellschaften zu entwickeln. Düngung und sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Produktivität des Standortes wie z.B. Walzen, Kalken, Bodenbearbeitung sind nicht zulässig. Die Flächen dürfen maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.“

19

In der Begründung zum geänderten Bebauungsplan finden sich nähere Ausführungen zur Ausgleichsflächenregelung. Der vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof ausgesprochenen Verpflichtung, eine hinreichend bestimmte Regelung zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück FINr. ...2 zu treffen, sei durch das ergänzende Verfahren nachgekommen worden. Der der Ergänzungsplanung zugrunde gelegte Umweltbericht (Stand 27. Juli 2021) legt für den Bebauungsplan in der neuen Fassung eine benötigte Kompensationsfläche von insgesamt 24.256 m² zugrunde, die auf der „Ausgleichs-/Ersatzfläche I“ mit 5.942 m² auf Teilflächen der FINrn. ... und ... sowie auf der „Ausgleichs-/Ersatzfläche II“ mit 18.314 m² auf Teilflächen der FINr. ...2 zu erbringen seien.

20

Mit seinem am 3. September 2021 erhobenen Normenkontrollantrag trägt der Antragsteller vor, der „Grünordnungsplan Nr. 02/ ...“ zum Bebauungsplan in der Fassung des ergänzenden Verfahrens sei unwirksam. Er sei in seinem Recht auf fehlerfreie Abwägung verletzt. Er sei entgegen der Behauptung der Antragsgegnerin in keine Ausgleichsflächenplanung einbezogen worden. Bei ordnungsgemäßer Abwägung hätte die Antragsgegnerin die Ausgleichsflächen im südlichen Bereich komplett an den dortigen Waldrand verorten müssen, um sämtlichen Belangen ordnungsgemäß Rechnung zu tragen. Er müsste den von der Ausgleichsflächenplanung betroffenen Teil seines Ackergrundstücks FINr. ...2 an die R-GmbH veräußern, damit diese dort die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen umsetze. In diesem Zusammenhang müsse er ein zur Bewirtschaftung seiner land- und forstwirtschaftlichen Flächen benötigtes Wegerecht auf seine Kosten im Grundbuch eintragen lassen, wobei im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen nicht geklärt sei, ob er dieses Wegerecht zur Bewirtschaftung auch ausüben könne. Soweit die Antragsgegnerin davon ausgehe, dass die Wegeausübung weiterhin möglich sei, widerspreche dies den verbindlichen planerischen Festsetzungen. Die Antragsgegnerin habe es verpasst, eine diesbezügliche Regelung im Rahmen der planerischen Festsetzungen zu treffen. Ihm werde bei Umsetzung der Maßnahmen werthaltiger Boden für die landwirtschaftliche Nutzung entzogen. Die Antragsflächen lägen eben nicht, wie er im Planungsverfahren gefordert habe, vollständig im südlichen Bereich am Waldrand an und nutzten nicht vollständig den weniger werthaltigen Boden aus. Sein Eigentum sei in unverhältnismäßiger Art und Weise betroffen und zwar unabhängig davon, ob er selbst den Boden bewirtschaftete oder mittels Pacht diesen (vorläufig) durch andere bewirtschaften lasse. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme führe zu einer Durchschneidung der verbleibenden landwirtschaftlich zu nutzenden Fläche, was diese entwerte. All dies hätte durch eine Alternativplanung (Konzentrierung der Ausgleichsfläche im südlichen Grundstücksbereich angrenzend an den Wald) vermieden werden können.

21

Der Antragsteller beantragt wörtlich,

22

den Grünordnungsplan Nr. 02/ ... zum Bebauungsplan in der am 26. August 2021 bekannt gemachten geänderten bildlichen Fassung vom 27. Juli 2021 und schriftlichen Fassung vom 27. Juli 2021 für unwirksam zu erklären.

23

Die Antragsgegnerin beantragt,

24

den Antrag abzulehnen.

25

Sie vertritt den Rechtsstandpunkt, der isolierte Normenkontrollantrag gegen den Grünordnungsplan als Teil des Umweltberichts und damit der Planbegründung sei schon unstatthaft. Im Übrigen handele es sich bei dem Grünordnungsplan, der die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betreffe, nicht um einen vom übrigen

Bebauungsplan abtrennbaren und damit gesondert angreifbaren Teil. Die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich wie im Fall des vorliegenden Bebauungsplans sei nach § 1a Abs. 3 BauGB nur unter Festsetzungen bzw. Vereinbarung entsprechender Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zulässig. Zudem setze sich der Antragsteller mit seinem Normenkontrollantrag zu seinem eigenen früheren Verhalten in einen mit Treu und Glauben nicht zu vereinbarenden Widerspruch. Er habe deshalb sein Normenkontrollrecht verwirkt. Er habe die im Eigentum „seiner Firma“ (gemeint: der R-GmbH) stehenden Baugrundstücke im Plangebiet veräußert und sich namens seiner Firma im Erschließungsvertrag vom 27. Februar 2015 dazu verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen. Hierdurch habe er die Festsetzungen des Bebauungsplans anerkannt. Er habe gegen den ursprünglichen Bebauungsplan keinen Normenkontrollantrag gestellt. Erst viereinhalb Jahre nach Inkrafttreten des (ursprünglichen) Bebauungsplans habe er gegen diesen die Popularklage beim Verfassungsgerichtshof erhoben. Damit habe der Antragsteller zunächst die für ihn günstigen Festsetzungen des Bebauungsplans ausgenutzt und sich erst später unter Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben gegen die für ihn ungünstigen Festsetzungen gewendet.

26

Der Vertreter des öffentlichen Interesses hat sich nicht am Verfahren beteiligt. Der Antragsteller und die Antragsgegnerin haben mit Schriftsätzen vom 7. Februar 2022 bzw. 18. August 2022 einer Entscheidung des Gerichts ohne mündliche Verhandlung zugestimmt. Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Planungsakten der Antragsgegnerin Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

27

Der Normenkontrollantrag (§ 47 Abs. 2 VwGO), über den im Einverständnis mit den Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entschieden wird (§ 101 Abs. 2 VwGO), ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

28

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

29

a) Der Antrag gem. § 47 VwGO ist mit dem durch Auslegung (§ 88 VwGO) zu bestimmenden Inhalt statthaft.

30

Gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO ist ein Normenkontrollantrag u.a. statthaft gegen Satzungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen worden sind. Damit sind Normenkontrollanträge gegen Bebauungspläne als gemeindliche Satzungen gem. § 10 BauGB und gegen ihre Festsetzungen ohne Weiteres statthaft (Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 47 Rn. 18; Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 47 Rn. 76; Wysk VwGO, 3. Aufl. 2020, § 47 Rn. 6). Es kann vorliegend dahinstehen, ob ein Grünordnungsplan isoliert statthafter Gegenstand eines Normenkontrollantrags gem. § 47 Abs. 1 VwGO sein kann. Darum geht es dem Antragsteller vorliegend nicht. Der Normenkontrollantrag ist nach dem erkennbaren Begehren und unter Berücksichtigung der Antragsbegründung (Schriftsatz vom 2. September 2021), die sich in der Sache gegen die naturschutzbezogenen Ausgleichsregelungen für die FINr. ...2 der Gemarkung W. (FINr.-Angaben im Folgenden betreffen jeweils dieselbe Gemarkung) richtet, gem. § 88 VwGO dahingehend auszulegen, dass der Antragsteller beantragt, der Verwaltungsgerichtshof solle die Festsetzungen des erneut bekannt gemachten Bebauungsplans zu den Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB bezogen auf das in seinem Eigentum stehende Grundstück FINr. ...2 für unwirksam erklären.

31

Die Antragsgegnerin hat vorliegend Regelungen im Bebauungsplan in der erneut beschlossenen und bekannt gemachten Fassung des ergänzenden Verfahrens zu den Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen aufgrund der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 Satz 2, § 9 Abs. 1a, § 200a BauGB) in einer Kombination aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen getroffen (zur diesbezüglichen Wahlfreiheit vgl. BayVGh, U.v. 6.12.2019 - 15 N 18.636 - juris Rn. 26 m.w.N.). Sind

aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Diesbezügliche Fragen sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a, Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzubeziehen. Der Ausgleich erfolgt bei Bebauungsplänen durch geeignete Festsetzungen gem. § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB), mithin z.B. durch Festsetzung auf Basis von § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auch Grundstücke an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs herangezogen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 3, § 9 Abs. 1a und § 200a Satz 2 BauGB). In diesem Sinne hat die Antragsgegnerin vorliegend Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 Satz 2, § 9 Abs. 1 a, § 200 a BauGB) für das Grundstück Fl.Nr. ...2 nicht nur durch Zeichnungen in der Plan-Nr. Nr. 02/ ... (Stand: 27. Juli 2021) als Bestandteil des Bebauungsplans in der Fassung des ergänzenden Verfahrens, sondern auch durch Nr. II. 13. Buchst. f), g) und h) der textlichen Festsetzungen geregelt. Eine isolierte Anfechtung lediglich der zeichnerischen Festsetzungen im Plan Nr. 02/ ... würde die den Antragsteller als Eigentümer der Fl.Nr. ...2 betreffenden Regelungen nicht in vollem Umfang erfassen. Auch die textlichen Festsetzungen im (aktualisierten) Bebauungsplan sind daher nach dem erkennbaren Interesse des Antragstellers Gegenstand des vorliegenden Normenkontrollantrags (vgl. insofern auch die parallelen Erwägungen im Popularklageverfahren zur vormaligen Planfassung, BayVerfGH, E.v. 30.11.2020 - Vf. 17-VII-19 - BayVBl 2021, 155 juris Rn. 23 ff., 40 f., 46). Zudem konfrontierte der Senat die Beteiligten in einem Berichterstatters schreiben vom 28. Januar 2021 mit dieser Antragsauslegung, ohne dass der Antragsteller dem im Folgenden widersprochen hat.

32

Die Unstatthaftigkeit des auf bloße Teilunwirksamkeitserklärung gerichteten Normenkontrollantrags ergibt sich nicht daraus, dass die auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich bezogenen Festsetzungen mit dem Bebauungsplan eine untrennbare Einheit bilden. Der Senat folgt zwar der - im Rahmen der Entscheidung der Popularklage zum Bebauungsplan in der vorangegangenen Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2015 geäußerten - Rechtsansicht des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs, wonach Festsetzungen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Bebauungsplan wegen § 18 Abs. 1 BNatSchG zwingend erfolgen müssen und wonach die Abwägung mit Auswirkungen auf den gesamten Bebauungsplan ohne Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen fehlerhaft wäre (BayVerfGH, E.v. 30.11.2020 a.a.O. Rn. 46). Ein Normenkontrollantrag, der sich auf die Unwirksamkeitserklärung eines nicht abtrennbaren Teils der Festsetzungen eines Bebauungsplans richtet, ist aber nicht deswegen unstatthaft, weil eine beantragte isolierte Unwirksamkeitserklärung aus Rechtsgründen scheitert. Soweit sich nach Prüfung des Normenkontrollgerichts der angegriffene Teil des Bebauungsplans als unwirksam erweist, erstreckt sich in diesem Fall vielmehr die Unwirksamkeitserklärung - über den ausdrücklich gestellten Antrag des Antragstellers hinaus - auf den Bebauungsplan im Ganzen [hierzu im Einzelnen unten 2. f)]. Hier kommt hinzu, dass die Beteiligten mit Hinweisschreiben des Berichterstatters des Senats vom 28. Januar 2022 auf die mögliche Gesamtunwirksamkeitserklärung hingewiesen wurden, der Antragsteller aber dennoch - auch nach zwischenzeitlichem Ruhen des Verfahrens - an seinem Normenkontrollantrag auch und gerade mit Blick auf die als möglich in Aussicht gestellte Rechtsfolge einer Gesamtunwirksamkeit festgehalten hat. Insofern lässt sich dem Antragsbegehren im vorliegenden Normenkontrollverfahren nicht entnehmen, dass der Antrag unter der - wohl unstatthaften - Bedingung gestellt wurde, dass eine Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Ganzen unterbleibt.

33

b) Der Antragsteller ist auch gem. § 47 Abs. 1 VwGO antragsbefugt. Nach der genannten Norm kann den Normenkontrollantrag jede natürliche oder juristische Person stellen, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Das ist wegen einer möglichen Eigentumsverletzung grundsätzlich zu bejahen, wenn sich ein Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks gegen eine bauplanerische Festsetzung wendet, die unmittelbar sein Grundstück betrifft. In diesem Fall kann der Eigentümer die Festsetzung gerichtlich überprüfen lassen, weil eine planerische Festsetzung Inhalt und Schranken seines Grundeigentums bestimmt (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG); die (potenzielle) Rechtswidrigkeit eines derartigen normativen Eingriffs braucht dieser nicht ungeprüft hinzunehmen (vgl. BVerwG, B.v. 30.1.2018 - 4 BN 17.17 - BauR 2018, 814 = juris Rn. 5 m.w.N.). Vorliegend ist der Antragsteller in diesem Sinn unmittelbar von den - von ihm mit dem

vorliegenden Normenkontrollantrag ausdrücklich angegriffenen - Festsetzungen des Bebauungsplans zum naturschutzrechtlichen Ausgleich auf dem in seinem Eigentum stehenden Grundstück FINr. ...2 betroffen. Hieraus ergibt sich ohne Weiteres seine Antragsbefugnis (vgl. auch BayVGh, U.v. 28.2.2020 - 15 N 19.1262 - juris Rn. 12).

34

c) Der Normenkontrollantrag ist schließlich nicht deshalb unzulässig, weil es dem Antragsteller wegen Verstoßes gegen die Grundsätze von Treu und Glauben unter dem Gesichtspunkt eines widersprüchlichen Verhaltens bzw. der Verwirkung verwehrt wäre, sich nach Ausnutzung der ihm günstigen Festsetzungen eines Bebauungsplans auf eine Unwirksamkeit ihm nachteiliger Festsetzungen zu berufen (hierzu vgl. BVerwG, B.v. 23.1.1992 - 4 NB 2.90 - NVwZ 1992, 974 = juris Rn. 14; B.v. 14.11.2000 - 4 BN 54.00 - BRS 63 Nr. 50 = juris Rn. 4; B.v. 19.12.2018 - 4 B 6.18 - ZfBR 2019, 275 = juris Rn. 11 m.w.N.; BayVGh, U.v. 21.6.2021 - 1 N 19.1031 - juris Rn. 22). Es bedarf vorliegend keiner näheren Aufklärung, ob der Antragsteller sich gegen die ihn belastenden Festsetzungen zur FINr. ...2 erst nach weitgehend abgeschlossener Abwicklung der Geschäfte mit den Grundstückseigentümern durch die R-GmbH und damit nach weitgehend abgeschlossener wirtschaftlicher Gewinnabschöpfung gewandt hat. Dem Antragsteller kann hinsichtlich der Stellung des Normenkontrollantrags nach Maßgabe der besonderen Umstände des hier gegebenen Einzelfalls jedenfalls deshalb kein gegen Treu und Glauben verstoßendes widersprüchliches Verhalten vorgeworfen werden, weil Gegenstand des vorliegenden Normenkontrollverfahrens nicht mehr der Ursprungsbebauungsplan ist, auf den sich der Abschluss des Erschließungsvertrags auch hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfestsetzungen auf der FINr. ...2 bezogen hatte, sondern der Bebauungsplan in der Fassung des ergänzenden Verfahrens, d.h. in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 2021, der nunmehr andere - nicht vom Erschließungsvertrag erfasste - Ausgleichsfestsetzungen für die FINr. ...2 vorsieht [hierzu auch unten 2. b) und c.)]. Denn der unter Mitwirkung des Antragstellers als Geschäftsführer der R-GmbH zustande gekommene Erschließungsvertrag bezieht sich nur auf die Ausgleichsfestsetzungen, wie sie im Zeitpunkt des ersten Satzungsbeschlusses, also in Gestalt des ursprünglichen Bebauungsplans, bestanden hatten. Mit dem ergänzenden Verfahren sind die alten - nach der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs unbestimmten und deshalb verfassungswidrigen - Festsetzungen inhaltlich und auch auf Basis einer neuen Abwägung seitens der Antragsgegnerin durch neue textliche und zeichnerische Festsetzungen ersetzt worden. Aus Rechtsgründen beziehen sich mithin die Umsetzungsverpflichtungen der R-GmbH aus dem vormals abgeschlossenen und im Rahmen des ergänzenden Verfahrens durch die Vertragsparteien nicht angepassten Erschließungsvertrags nicht auf die neuen Ausgleichsfestsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung des ergänzenden Verfahrens hinsichtlich der FINr. ...2. Diese neuen Ausgleichsfestsetzungen haben - zumal als gewollte Konsequenz des Heilungsprozesses im ergänzenden Verfahren - einen anderen Inhalt als die vom Verfassungsgerichtshof als zu unbestimmt gerügten früheren Festsetzungen. Ein Ausschluss des prozessualen Rechts zur Einlegung des vorliegenden Normenkontrollantrags wegen Rechtsmissbrauchs scheitert mithin jedenfalls daran, dass durch das ergänzende Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) eine prozessuale Zäsur eingetreten ist. Die für den Antragsteller nachteiligen Festsetzungen bezüglich der FINr. ...2 sind nunmehr aufgrund einer Neuregelung als Ergebnis des ergänzenden Verfahrens andere als zum früheren Zeitpunkt der wirtschaftlichen Verwertung ausgewiesenen Baulands.

35

2. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Die Planung leidet an einem gem. § 214 Abs. 3 Satz 2, § 215 Abs. 1 BauGB relevanten Verstoß gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie an einem gem. § 214 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 BauGB relevanten Verstoß gegen das Ermittlungs- und Bewertungsgebot (§ 2 Abs. 3 BauGB). Diese Mängel führen unabhängig von der Beschränkung des Antrags auf die Ausgleichsfestsetzungen für die FINr. ...2 zur Erklärung der Gesamtunwirksamkeit des streitgegenständlichen Bebauungsplans.

36

a) Eine Gemeinde ist im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet, 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), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in

sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität). Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgegebenen Rahmens ist die „elementare planerische Entschließung“ der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und kein im Detail aufsichtlich oder gerichtlich nachvollziehbarer Vorgang (BayVGh, U.v. 18.1.2017 - 15 N 14.2033 - KommJur 2017, 112 = juris Rn. 35 m.w.N.; U.v. 4.3.2021 - 15 N 20.468 - BayVBl 2022, 229 = 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). Erfolgt in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB - wie hier - ein neuer Satzungsbeschluss, setzt sich der - insoweit als Einheit anzusehende - Bebauungsplan aus zwei Teilnormgebungsakten zusammen. Mit Abschluss des ergänzenden Verfahrens soll der „ursprüngliche“ Bebauungsplan zusammen mit dem geänderten Bebauungsplan insgesamt als ein Bebauungsplan Wirksamkeit erlangen. Soweit das ergänzende Verfahren mit einem neuen Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, existiert der Bebauungsplan in der vormals als Satzung beschlossenen und bekannt gemachten Fassung nicht mehr, sondern nur noch in der - nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens - neu als Satzung beschlossenen und diesbezüglich neu bekanntgemachten Fassung (vgl. BayVGh, U.v. 15.6.2021 - 15 N 20.398 - juris Rn. 15 m.w.N.; U.v. 3.8.2022 - 15 N 21.1291 = juris Rn. 41), sodass etwa ein „Wiederaufleben“ des Bebauungsplans in der dem ergänzenden Verfahren vorangegangenen Fassung im Fall der Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplans in der neu bekannt gemachten Fassung nicht in Betracht kommt. Nachdem vorliegend im ergänzenden Verfahren ein weiterer Satzungsbeschluss erfolgte, ist daher für die Frage, ob der angegriffene Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen wegen eines Abwägungs- bzw. Ermittlungs- / Bewertungsfehlers unwirksam ist, ausschließlich der letzte Satzungsbeschluss entscheidend.

37

b) Ein Abwägungsfehler ist vorliegend bereits darin zu sehen, dass die Eigentümerbelange des Antragstellers in Bezug auf die Ausgleichsfestsetzungen für das Grundstück FINr. ...2 in der Abwägung in ihrer Bedeutung nicht hinreichend erkannt und deshalb nicht mit dem ihnen gebotenen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden sind.

38

Bei der Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung muss sich die Gemeinde des Umstandes vergewissern, ob sie mit ihrer Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ist dies der Fall, hat sie das in § 1a Abs. 3 BauGB vorgeprägte Entscheidungsprogramm abzuarbeiten und abwägend über die Bewältigung der planerisch vorbereiteten Folgen zu befinden. Für die Umsetzung der im Rahmen des Abwägungsprozesses erarbeiteten Ausgleichsmaßnahmen stellt § 1a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB den Gemeinden verschiedene Instrumente zur Verfügung. Neben Darstellungen und Festsetzungen am Ort des Eingriffs oder an anderer Stelle kommen auch vertragliche Vereinbarungen (§ 11 BauGB) in Betracht (Gellermann in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1a Rn. 47, 78 m.w.N.).

39

Mit der (teilweisen) Überplanung der FINr. ...2 als Ausgleichsfläche und den hierzu getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen hat die Antragsgegnerin normativ Inhalt und Schranken des Eigentums an der betroffenen Fläche zu Lasten des Antragstellers als Grundeigentümer bestimmt (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Insofern mussten die mit der Planung verfolgten Belange des Gemeinwohls und die schutzwürdigen Interessen des Antragstellers als planungsbetroffenem Eigentümer im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. z.B. BayVGh, U.v. 18.1.2017 - 15 N 14.2033 - KommJur 2017, 112 = juris Rn. 52 m.w.N.; speziell für Ausgleichsfestsetzungen Gellermann in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, §1a Rn. 103). Hinsichtlich der Betroffenheit des Antragstellers als Eigentümer der von der Ausgleichsfestsetzung betroffenen Fläche gehen die Planbegründung sowie die mit Beschluss des Gemeinderats vom 27. Juli 2021 übernommene Vorlage für die Schlussabwägung - und damit auch die Schlussabwägung selbst - von falschen rechtlichen Ausgangsprämissen aus. In der Planbegründung mit Stand 27. Juli 2021 (dort S. 16 unter II. 5) - als Gegenstand der Schlussabwägung -

wird davon ausgegangen, dass sich die festgesetzte Ausgleichsfläche „im Eigentum des privaten Investors befinde“. Das stimmt so nicht: Privater Investor ist die R-GmbH, Grundeigentümer der betroffenen FINr. ...2 hingegen der Antragsteller als natürliche Person. Auch wenn der Antragsteller (Mit-) Gesellschafter und Geschäftsführer der Investorgesellschaft ist, ist er als natürliche Person rechtlich von der R-GmbH als juristischer Person (§ 13 GmbHG) zu trennen. In der im ergänzenden Verfahren für die Schlussabwägung im Gemeinderat am 27. Juli 2021 erstellten Vorlage heißt es zur Bewertung der vom Antragsteller erhobenen Einwendungen zudem, „im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans“ seien Ausgleichsregelungen „unter Zustimmung des Eigentümers“ hinsichtlich der „Flur-Nr. ...2 bzw. einer Teilfläche davon rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt“ worden. Auch diese Aussage trifft für den im ergänzenden Verfahren geänderten Bebauungsplan nicht zu. Sofern in der Mitunterzeichnung des Erschließungsvertrags vom 27. Februar 2015 durch den Antragsteller als Geschäftsführer der R-GmbH implizit dessen Zustimmung zu geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der FINr. ...2 gesehen wird, bezieht sich diese allenfalls auf die textlichen und zeichnerischen Ausgleichsfestsetzungen in der vormaligen Fassung, die vom Verfassungsgerichtshof mit Entscheidung vom 30. November 2020 als mit Art. 103 Abs. 1 i.V. mit Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BV unvereinbar angesehen wurden und für die der Verfassungsgerichtshof eine Neuregelung gefordert hatte. Solange das der Bauleitplanung zugrundeliegende Ausgleichskonzept auf einer städtebaulichen Vereinbarung gründete, die vom Antragsteller als Geschäftsführer mitunterzeichnet war, konnte die Antragsgegnerin ggf. - ohne dass der Senat dies hier abschließend entscheiden muss - mit Blick auf abwägungsrelevante Eigentümerbetroffenheiten davon ausgehen, dass der Antragsteller mit diesem Konzept implizit sein Einverständnis zu einer diesbezüglichen „Belastung“ seines Grundeigentums erteilt hatte, sodass es insofern einer vertieften Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägung womöglich nicht bedurfte [vgl. insofern aber die Erwägungen im Folgenden unter c)]. Im ergänzenden Verfahren wurde aber nunmehr ein Bebauungsplan mit einer - inhaltlich neuen - Ausgleichsregelung auf der FINr. ...2 erlassen, wobei verfahrensmäßig das vorherige „Kooperationsmodell“ einer kombinierten Regelung durch Festsetzungen und vertraglichen Absprachen verlassen wurde und stattdessen einseitig - unter Verzicht auf eine Anpassung oder Erneuerung des Erschließungsvertrags sowie ohne Rücksicht auf eine inhaltliche Zustimmung der Investorgesellschaft und (implizit) des Antragstellers als mitunterzeichnendem (Mit-) Gesellschafter bzw. Geschäftsführer - neue Ausgleichsmaßnahmen für die FINr. ...2 festgesetzt wurden, gegen die sich der Antragsteller sogar ausdrücklich mit Einwendungen im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung gewandt hatte. Vor diesem Hintergrund hätte es jedenfalls im Rahmen der Abwägung einer näheren Erörterung der Betroffenheiten des Antragstellers als Eigentümer der festgesetzten Ausgleichsflächen auf der FINr. ...2 bedurft. Hierbei hätte sich der für die Schlussabwägung und den Satzungsbeschluss zuständige Gemeinderat auch und gerade die rechtliche Unterscheidung zwischen der R-GmbH als Investorin und der natürlichen Person des Antragstellers bewusstmachen müssen. Dies ist vorliegend nicht geschehen. Schon deshalb wurde die Bedeutung des Eigentumsrechts des Antragstellers als abwägungserheblicher Belang von der Antragsgegnerin bzw. dessen Gemeinderat verkannt, sodass ein Abwägungsfehler in Form einer Abwägungsfehlschätzung vorliegt. Der weitergehenden Frage, ob eine im Eigentum des Antragstellers als rechtlich „Drittem“ auch bei richtiger rechtlicher Einordnung der Eigentums- und Berechtigungsverhältnisse hinsichtlich der FINr. ...2 am Maßstab des Art. 14 Abs. 1 GG sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ohne sein Einverständnis bzw. ohne diesbezügliche schuldrechtliche oder dingliche Verpflichtung überhaupt als Ausgleichsfläche festgesetzt werden konnte, ohne dass Abwägungsdisproportionalität entgegensteht, muss im Rahmen des vorliegenden gerichtlichen Verfahrens mangels Entscheidungserheblichkeit nicht nachgegangen werden.

40

c) Darüber hinaus genügt der Bebauungsplan nicht den Anforderungen des § 2 Abs. 3 BauGB, weil die Antragsgegnerin im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nicht hinreichend ermittelt und bewertet hat, ob sich die mit dem streitgegenständlichen Bebauungsplan in der Fassung der erneuten Bekanntmachung vom 27. August 2021 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den betroffenen Teilflächen der FINr. ...2 tatsächlich verwirklichen lassen. Die mangelnde Realisierbarkeit der Umsetzung eines Bebauungsplans führt nicht nur zu einem Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (fehlende Erforderlichkeit einer Festsetzung), sondern auch zu einem Abwägungsfehler (vgl. BVerwG, U.v. 6.5.1993 - 4 C 15.91 - NVwZ 1994, 274 = juris Rn. 14 m.w.N.; BayVGh, B.v. 17.6.2021 - 15 N 19.1438 - juris Rn. 6 m.w.N.). Weil § 2 Abs. 3 BauGB die Erwägung zugrunde liegt, 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. 13.12.2021 - 15 N 20.1649 -

juris Rn. 41 m.w.N.), ist die planende Gemeinde daher im Vorfeld der Abwägung gehalten, bei Zweifeln hinsichtlich der Realisierbarkeit einer Festsetzung diese abzuklären und zu bewerten. Diesbezügliche Fragen wurde im ergänzenden Verfahren aber weder erörtert noch wurde ihnen im Vorfeld der Abwägung ermittelnd und bewertend nachgegangen, obwohl hierzu Anlass bestanden hätte (vgl. BayVGh, U.v. 28.2.2020 - 15 N 19.1262 - juris Rn. 12; vgl. auch HessVGh, U.v. 2.12.2002 - 9 N 3208/98 - BRS 65 Nr. 220 = juris Rn. 61 ff. sowie im Nachgang hierzu BVerwG, B.v. 3.6.2003 - 4 BN 26/03 - BRS 66 Nr. 218).

41

Setzt ein Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen - etwa über Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und / oder Nr. 25 BauGB - unmittelbar auf einem Baugrundstück selbst fest, müssen diese gem. § 135a Abs. 1 BauGB grundsätzlich vom „Vorhabenträger“ - mithin von dem den Eingriff in Natur und Landschaft durchführenden Bauherrn - umgesetzt werden. Ohne weitere Festsetzung oder ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (s.u.) verpflichten mithin derartige Festsetzung grundsätzlich den Bauherrn, den festgesetzten Ausgleich „vor Ort“ durchzuführen. Bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahme unmittelbar auf einem Baugrundstück selbst ist regelmäßig davon auszugehen, dass dieser als (Einzel-) Vorhabenträger auch zivilrechtlich berechtigt ist, die Maßnahme auf dem Baugrundstück durchzuführen (zum Ganzen: Gellermann in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1a Rn. 79 m.w.N.; Schrödter/Möller in ebenda, § 9 Rn. 224; Schrödter/Gellermann in ebenda, § 135a Rn. 3). Die Gemeinden sind weiterhin gem. § 1a Abs. 3 Satz 3, § 9 Abs. 1a und § 200a Satz 2 BauGB ermächtigt, Ausgleichsflächen und -maßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festzusetzen. Dies schließt weiterhin die - hier von der Antragsgegnerin in Bezug auf die Festsetzungen zur FINr. ...2 gewählte - Möglichkeit eines zweigeteilten Bebauungsplans ein (vgl. BVerwG, B.v. 9.5.1997 - 4 N 1.96 - BVerwGE 104, 353 = juris Rn. 26; Gellermann in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1a Rn. 81; Schrödter/Möller in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 9 Rn. 225). In diesem Fall der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen „an anderer Stelle“, „soll“ die Gemeinde diese nach § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich unter den dort genannten weiteren Voraussetzungen „anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger“ (d.h. der Bauherren) oder „der Eigentümer der Grundstücke“ (das wäre hier hinsichtlich der FINr. ...2 der Antragsteller) durchführen. Soweit Ausgleichsmaßnahmen in Form von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt sind, sieht § 178 BauGB ergänzend die Möglichkeit der Gemeinde vor, den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der Festsetzung zu bepflanzen.

42

Von dem vorgenannten gesetzlichen Konzept zur Durchsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurde im „ursprünglichen“ Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20. Januar 2015 bzw. der Bekanntmachung vom 28. März 2015 über ein die Festsetzungen ergänzendes Vertragsmodell abgewichen. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der planenden Gemeinde die Möglichkeit, anstelle von Ausgleichsfestsetzungen vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zu schließen. In der Praxis finden sich auch Mischformen, wonach sich ein Dritter - etwa ein Investor - gegenüber der planenden Gemeinde verpflichtet, im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen selbst durchzuführen (Gellermann in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1a Rn. 87). In dem zwischen der R-GmbH und der Antragsgegnerin geschlossenen Erschließungsvertrag vom 27. Februar 2015 verpflichtete sich Erstere als Investorin gegenüber Letzterer die erforderlichen und außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan herzustellen oder herstellen zu lassen, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in einem Zeitraum von fünf Jahren ab Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und die betroffenen Flächen der Antragsgegnerin schließlich zu übereignen bzw. übereignen zu lassen. Es kann vorliegend dahingestellt bleiben, ob bereits das frühere Ausgleichsmodell dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) bzw. dem Ermittlungs- und Bewertungsgebot (§ 2 Abs. 3 BauGB) genüge. Zweifel bestehen insoweit, als der Erschließungsvertrag vom 27. Februar 2015 erst nach dem Satzungsbeschluss am 20. Januar 2015 als gem. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB relevantem Zeitpunkt geschlossen wurde und weil mangels dinglicher Belastung der FINr. ...2 bzw. mangels sonstigen Verfügungsrechts der R-GmbH über die FINr. ...2 womöglich nicht hinreichend gesichert war, dass die R-GmbH eine auf Dauer gesicherte Berechtigung zur Umsetzung im Verhältnis zum Antragsteller als Grundeigentümer innehatte (vgl. SächsOVG, U.v. 14.7.2021 - 1 C 4/20 - KommJur 2021, 388 = juris Rn. 73 m.w.N.; HessVGh, U.v. 19.10.2017 - 4 C 2424/15.N - juris Rn. 82 ff. m.w.N.; Gellermann in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1a Rn. 88 m.w.N.). Unabhängig hiervon ist vorliegend weder in der Abwägung thematisiert noch über den Bebauungsplan oder ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag

geregelt worden, wie und durch wen die jetzigen Ausgleichsfestsetzungen zur FINr. ...2 in der Fassung des ergänzenden Verfahrens umgesetzt werden sollen bzw. können. Es ist jedenfalls nicht ersichtlich, dass die Antragsgegnerin mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung des ergänzenden Verfahrens von dem ursprünglichen, im Erschließungsvertrag vom 27. Februar 2015 geregelten Konzept, wonach die R-GmbH als Investorin die Maßnahmen umsetzen sollte, abweichen wollte und dass es die planende Gemeinde - unabhängig vom Vorliegen der jeweiligen tatbestandlichen Voraussetzungen - überhaupt als Möglichkeit in Erwägung zog, gegen den Antragsteller persönlich etwa über die Verfügung eines Pflanzgebots gem. §178 BauGB vorzugehen oder aber nach womöglich zwangsweiser „Beschaffung“ des betroffenen Teilbereichs der FINr. ...2 (etwa im Wege der Ausübung eines Vorkaufsrechts oder über eine Enteignung) die Maßnahmen selbst vorzunehmen (hierzu vgl. HessVGH, U.v. 2.12.2002 - 9 N 3208/98 - BRS 65 Nr. 220 = juris Rn. 66 f.). Dass Letzteres nicht von der Antragsgegnerin als Umsetzungsmöglichkeit angedacht war, bestätigt die Behandlung der Einwendung von Herrn R. (weiterer Geschäftsführer der R-GmbH) in der Schlussabwägung vom 27. Juli 2021, wonach im Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB „ausschließlich die Vorschriften des Baugesetzbuchs“ gälten sowie „vertragliche Vereinbarungen wie im Erschließungsvertrag geregelt (...) davon unberührt“ blieben und „einer anderweitigen Überprüfung“ unterlägen. Hierfür sprechen ferner die Abwägungserwägungen zu den Einwendungen des Antragstellers selbst, als in der Abwägung des Gemeinderats vom 27. Juli 2021 darauf verwiesen wird, dass im Rahmen der (gemeint: ursprünglichen) Aufstellung des Bebauungsplans die Ausgleichsmaßnahmen für die FINr. ...2 „unter Zustimmung des Eigentümers“ festgesetzt worden seien und dass dieser „zur ursprünglichen Grünordnung sein Einverständnis erklärt“ habe. Da sich aber der (vom Antragsteller als Geschäftsführer mitunterzeichnete) Erschließungsvertrag speziell auf die ursprünglich in der Vorgängerfassung des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der FINr. ...2 bezogen hatte und die nunmehr streitgegenständlichen Ausgleichsfestsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung des ergänzenden Verfahrens, die sich von den vormaligen Festsetzungen inhaltlich unterscheiden, nicht unter Anpassung des Erschließungsvertrags bzw. unter Abschluss eines neuen städtebaulichen Vertrags auch unter Mitwirkung des Antragstellers zustande gekommen sind, ist vorliegend nicht unmittelbar ersichtlich und damit auch nicht von der Antragsgegnerin gem. § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet worden, wie sich die für die FINr. ...2 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich und zeitnah umsetzen lassen, wenn der Antragsteller als Eigentümer der Fläche der Umsetzung widerspricht.

43

d) Die Antragsgegnerin hätte aufgrund der Erwägungen zu b) und c) die durch den Bebauungsplan betroffenen eigentumsbezogenen Belange des Antragstellers vertieft in ihre Abwägung mit einbeziehen müssen sowie zudem bewerten und gleichzeitig auch erwägen müssen, welche Folgen sich für die Planung ergeben, wenn der Antragsteller mit Blick auf die zivilrechtliche Eigentumslage die Umsetzung der Ausgleichsfestsetzungen auf der FINr. ...2 gegenüber der Antragsgegnerin und / oder der R-GmbH verweigert (vgl. BayVGH, U.v. 28.2.2020 - 15 N 19.1262 - juris Rn. 16). Diese Bewertungs- und Abwägungsmängel sind - ohne dass es darauf ankommt, ob gleichzeitig sogar ein Mangel im Abwägungsergebnis vorliegt - gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlich. Die Offensichtlichkeit des Fehlers ergibt sich - wie oben aufgezeigt - unmittelbar aus den Bebauungsplanakten. Der Mangel im Planungsvorgang ist auch auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen, weil nach den Umständen des Einzelfalls die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne ihn die Planung hinsichtlich der Festsetzungen zum Ausgleichsflächenkonzept anders ausgefallen wäre (zum Ganzen vgl. z.B. BayVGH, U.v. 18.1.2017 - 15 N 14.2033 - KommJur 2017, 112 = juris Rn. 42; U.v. 17.7.2020 - 15 N 19.1377 - BayVBI 2021, 304 = juris Rn. 48; U.v. 4.3.2021 - 15 N 20.468 - BayVBI 2022, 229 = juris Rn. 50).

44

e) Der Abwägungs- sowie der Ermittlungs- / Bewertungsmangel sind auch nicht durch Fristablauf unbeachtlich geworden (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB), weil der Antragsteller mit der Stellung des Normenkontrollantrags die genannten Mängel der Sache nach innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung rechtzeitig über die Schriftsätze des vorliegenden Verfahrens gegenüber der Antragsgegnerin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht hat (zur Möglichkeit einer rechtzeitigen Rüge über einen Schriftsatz im Normenkontrollverfahren vgl. BVerwG, U.v. 14.6.2012 - 4 CN 5.10 - BVerwGE 143, 192 = juris Rn. 27; BayVGH, U.v. 17.7.2020 - 15 N 19.1377 - BayVBI 2021, 304 = juris Rn. 49 m.w.N.).

45

Im Fall eines ergänzenden Verfahrens (§ 214 Abs. 4 BauGB) setzt die planende Gemeinde - hier die Antragsgegnerin - das von ihr ursprünglich eingeleitete Verfahren an der Stelle fort, an der ihr der zu korrigierende Fehler unterlaufen ist. Die bisherigen Verfahrensschritte bleiben unberührt. Auf bisherige, im ergänzenden Verfahren nicht zu wiederholende Verfahrensschritte bezogene Rügemöglichkeiten nach § 215 Abs. 1 BauGB, die bereits verfristet sind, werden durch die erneute Bekanntmachung des Plans nach der Fehlerbehebung nicht neu eröffnet. Allerdings werden hinsichtlich der neu durchgeführten Verfahrensschritte die Rügemöglichkeiten nach § 215 Abs. 1 BauGB durch die erneute Bekanntmachung des Plans insoweit neu eröffnet. Das gilt hier auch für die Schlussabwägung und den Satzungsbeschluss, die vorliegend im heilenden Verfahren wiederholt worden sind (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.2018 - 4 B 11.18 - ZfBR 2019, 274 = juris Rn. 4 m.w.N.; BayVGh, U.v. 3.8.2022 - 15 N 21.1291 - juris Rn. 41 m.w.N.). Daher begann die Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB mit der erneuten Bekanntmachung am 27. Juli 2021 für alle potenziellen Fehler zur Schlussabwägung und zum Satzungsbeschluss neu zu laufen.

46

Mit seinen Schriftsätzen vom 2. September 2021 und vom 7. Februar 2022, die der Antragsgegnerin am 13. September 2021 bzw. am 9. Februar 2022 und damit vor Ablauf der Präklusionsfrist zugestellt worden sind, hat der Antragsteller eine nicht hinreichende Berücksichtigung seiner Eigentumsrechte im Rahmen der Abwägung geltend gemacht und dabei u.a. auch moniert, dass er in die Planungen zum ergänzenden Verfahren nicht einbezogen worden und aus diversen Gründen nicht gewillt sei, den von den Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betroffenen Teil seines Grundstücks FINr. ...2 an die R-GmbH zu veräußern, damit diese dort die im Bebauungsplan in der Fassung des ergänzenden Verfahrens vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführt (S. 9 des Schriftsatzes vom 2. September 2021). Zudem hat er sich dahingehend geäußert, dass es aufgrund der von ihm eingeforderten, aber nicht erfolgten Einbindung seiner Person „in die Neufassung des Grünordnungsplans“ für die FINr. ...2 zur Erhebung des Normenkontrollantrags gekommen sei (S. 2 des Schriftsatzes vom 7. Februar 2022). Hiermit sind die o.g. Verstöße gegen das Abwägungsgebot und das Ermittlungs- und Bewertungsverbot der Sache nach mit hinreichender „Anstoßfunktion“ (BVerwG, B.v. 11.9.2019 - 4 BN 17.19 - NVwZ 2019, 1862 = juris Rn. 6; B.v. 25.9.2019 - 4 BN 13.19 - BayVBl 2020, 246 = juris Rn. 5; B.v. 7.5.2020 - 4 BN 13.20 - BRS 88 Nr. 35 = juris Rn. 9) geltend gemacht worden.

47

f) Obwohl der Normenkontrollantrag nach Auslegung gem. § 88 VwGO [s.o. 1. a)] auf die Ausgleichsfestsetzungen für das Grundstück FINr. ...2 beschränkt ist, ist der Bebauungsplan insgesamt für unwirksam zu erklären.

48

Auch im Normenkontrollverfahren ist der gestellte Antrag zwar Ausgangspunkt der Prüfung durch das Normenkontrollgericht, die Dispositionsmaxime und damit der in § 88 VwGO zum Ausdruck kommende Grundsatz „ne ultra petita“ gelten jedoch nur eingeschränkt. Im Verfahren nach § 47 VwGO ist im Blick zu behalten, dass einem Normenkontrollverfahren eine doppelte Funktion einerseits als subjektives Rechtsschutzverfahren und andererseits als objektives Rechtsbeanstandungsverfahren zukommt. Sind die subjektivrechtlich ausgerichteten Zulässigkeitschranken des § 47 Abs. 2 VwGO genommen, tritt die Funktion des Normenkontrollverfahrens als objektives Verfahren in den Vordergrund. Erstrebt der Antragsteller mit seinem Normenkontrollantrag eine Teilunwirksamkeitserklärung, indem er seinen Antrag auf die Unwirksamkeitserklärung einzelner Regelungen eines Rechtsakts (wie vorliegend einzelner Ausgleichsfestsetzungen eines Bebauungsplans für ein bestimmtes Grundstück) beschränkt, ist das Normenkontrollgericht an diese Antragsbeschränkung dann nicht gebunden, wenn der Rechtsakt nach materiellem Recht unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 139 BGB nicht teilbar ist. Letzteres ist der Fall, wenn der laut Antrag für unwirksam zu erklärende Teil mit den anderen, nicht angegriffenen Teilen der Norm in einem untrennbaren Zusammenhang steht. Bei Bebauungsplänen ist darauf abzustellen, ob der gültige Teil des Planes für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 BauGB gerecht werdende sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und ob die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan mit dem verbleibenden Inhalt beschlossen hätte, wenn sie die Rechtswidrigkeit des anderen Teils gekannt hätte. Ist das zu verneinen, ist in Abweichung von der Antragsbeschränkung der gesamte Rechtsakt für unwirksam zu erklären. Auch insofern gilt es im Verfahren nach § 47 VwGO zu vermeiden, in die kommunale Planungshoheit mehr als nötig einzugreifen. Das Gericht würde den planerischen Willen des Ortsgesetzgebers missachten, wenn es

im Falle einer nach materiell-rechtlicher Rechtslage bestehenden Gesamteregelung durch die Erklärung einer Teilunwirksamkeit zu einer Verfälschung des kommunalen Planungskonzeptes beitrüge. Mit einer Unwirksamkeitserklärung einer nicht teilbaren Gesamteregelung wird dem Ortsgesetzgeber dann die Möglichkeit eröffnet, eine neue planerische Gesamtentscheidung zu treffen (zum Ganzen: BVerwG, B.v. 20.8.1991 - 4 NB 3.91 - NVwZ 1992, 567 = juris Rn. 16 ff., insbes. Rn. 20 ff.; U.v. 2.8.2012 - 7 CN 1.11 - NVwZ 2013, 227 = juris Rn. 28.; BayVGh, U.v. 4.8.2017 - 15 N 15.1713 - NVwZ-RR 2017, 953 = juris Rn. 43; Giesberts in Posser/Wolff, BeckOK VwGO, Stand: Juli 2022, § 47 Rn. 75 f.; Ziekow in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 47 Rn. 358 ff.; Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 47 Rn. 85; Panzer in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Stand: Februar 2022, § 47 VwGO Rn. 87).

49

Vorliegend ist es gerade der Zweck der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur „Ausgleichs- / Ersatzfläche II“ auf der FINr. ...2, den Bebauungsplan mit naturschutzbezogenen Belangen resp. mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich und Ersatz insgesamt in Einklang zu bringen. Ohne diese Ausgleichsfestsetzung wären die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nach dem der Planung zugrunde gelegten Kompensationsmodell nicht hinreichend ausgeglichen, sodass der verbleibende Bebauungsplan bei schlichtem Wegfall der vom Antragsteller monierten Festsetzungen einen Inhalt hätte, den die Antragsgegnerin so nicht erlassen hätte [vgl. auch oben 1. a) sowie auch BayVGh, U.v. 28.2.2020 - 15 N 19.1262 - juris Rn. 19)]. Insofern ist die vom Antragsteller beantragte Teilunwirksamkeitserklärung rechtlich ausgeschlossen. § 47 VwGO eröffnet auch keine Tenorierungsmöglichkeit, wie sie der Verfassungsgerichtshof in der Entscheidung zur vorangegangenen Popularklage vom 30. November 2020 gewählt hat. Damit kann sich der Senat vorliegend nicht darauf begrenzen, die Unvereinbarkeit der Ausgleichsfestsetzungen des Bebauungsplans zur FINr. ...2 mit bestimmten rechtlichen Vorgaben festzustellen und die Antragsgegnerin zur Fehlerheilung innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten. Nach § 47 Abs. 5 VwGO kann das Normenkontrollgericht im Fall eines relevanten Planungsfehlers nur die Unwirksamkeit der angegriffenen Norm aussprechen (BVerwG, U.v. 9.6.2010 - 9 CN 1.09 - BVerwGE 137, 123 = juris Rn. 29; Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 47 Rn. 88; Ziekow in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 47 Rn. 358; zu einem Ausnahmefall im Eilverfahren gem. § 47 Abs. 6 VwGO bei kurzer Geltungsdauer der angegriffenen Vorschrift vgl. BayVGh, B.v. 27.4.2020 - 20 NE 20.793 - GewArch 2020, 234 ff.).

50

3. Aufgrund der zur Gesamtunwirksamkeit führenden Erwägungen zu 2. kann dahingestellt bleiben, ob die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen auf der FINr. ...2 sowie der Bebauungsplan im Ganzen an sonstigen rechtserheblichen Mängeln leiden. So kommt es insbesondere nicht darauf an,

51

- ob mit Blick darauf, dass der vom Ersten Bürgermeister unterschriebene Ausfertigungsvermerk sich nur auf einem einzelnen Blatt (Seite 1.2 der „Verfahrenshinweise“) befindet und die Einzelblätter des Bebauungsplans mit regelndem Inhalt (Planzeichnungen, vier Blätter mit textlichen Festsetzungen) zusammen mit dem vorgenannten Ausfertigungsvermerk nur lose in einem Schnellhefter abgeheftet sind, der Bebauungsplan in der Fassung des ergänzenden Verfahrens den formellen Anforderungen des Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO genügt (BayVGh, U.v. 28.4.2017 - 15 N 15.967 - juris Rn. 33 ff. sowie im Anschluss BVerwG, B.v. 21.6.2018 - 4 BN 34.17 - ZfBR 2018, 796 f.; vgl. auch BayVGh U.v. 28.2.2017 - 15 N 15.2042 - BayVBI 2017, 594 = juris Rn. 39; U.v. 11.5.2018 - 15 N 17.1175 - KommJur 2018, 268 = juris Rn. 30 ff.; U.v. 13.12.2021 - 15 N 20.1649 - juris Rn. 23),

52

- ob die Bekanntmachung im ergänzenden Verfahren hinsichtlich der „externen“ Ausgleichsflächen auf der FINr. ...2 vollständig und ordnungsgemäß war (vgl. hierzu BayVGh, U.v. 12.3.2018 - 9 B 15.1679 - BayVBI 2019, 168 = juris Rn. 17 sowie die dort in Bezug genommenen Entscheidungen HessVGh, U.v. 18.5.2017 - 4 C 2399/15.N - BauR 2017, 1962 = juris Rn. 47 und OVG NW, U.v. 11.10.2017 - 7 D 51/15.NE - BauR 2018, 52 = juris Rn. 24 ff.),

53

- ob die Ausgleichsfestsetzungen für die FINr. ...2 hinsichtlich der Frage ihrer Realisierbarkeit trotz Ablehnung seitens des Antragstellers als Grundeigentümer dem Erforderlichkeitsgebot (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) genügen (vgl. BayVGh, U.v. 28.2.2020 - 15 N 19.1262 - juris Rn. 20) und

54

- ob die Festsetzungen für die FINr. ...2 hinsichtlich land- und forstwirtschaftlicher Belange mit Blick auf den Entzug werthaltigen Bodens, auf eine künftig beeinträchtigte Nutzbarkeit eines bestehenden Privatwegs, der zu einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche des Antragstellers führt, und auf eine Zerschneidung von Ackerflächen mit dem Abwägungsverbot vereinbar ist.

55

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

56

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