

Titel:

Normenkontrolle gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Normenketten:

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 12

Leitsätze:

- 1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Bebauungsplan müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit liegt vor, wenn die durch die Aufhebung eines Bebauungsplans betroffenen privaten Belange nicht ordnungsgemäß ermittelt und in ihre Abwägung eingestellt werden. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)**

Schlagworte:

Normenkontrollverfahren, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Antragsbefugnis, Abwägungsgebot, vorhabenbezogener Bebauungsplan

Fundstelle:

BeckRS 2023, 15618

Tenor

- I. Der am 28. April 2022 öffentlich bekannt gemachte Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „R.“ (samt Aufhebung und Teilersetzung des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ vom 1.6.2012) der Antragsgegnerin ist unwirksam.
- II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Antragstellerin wendet sich gegen den am 28. April 2022 öffentlich bekannt gemachten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „R.“ (samt Aufhebung und Teilersetzung des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ vom 1.6.2012). Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) vor. Die Antragstellerin betreibt auf dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücken ein Einkaufszentrum („Einkaufspark R.“).

2

Die Antragstellerin begründet ihren am 23. Mai 2022 bei Gericht eingegangenen Normenkontrollantrag im Wesentlichen wie folgt: Der streitgegenständliche Bebauungsplan schaffe die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrum in drei Bauteilen. Der bisherige Bebauungsplan („Teilfläche R.“) habe ebenfalls ein sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt, sei allerdings nicht umgesetzt worden. Er werde auch für diejenigen Flächen ersatzlos aufgehoben, die nicht neu überplant würden. Dies treffe unter anderem auf eine Teilfläche des Grundstücks FINr. ... zu, welches im Eigentum der Antragstellerin stehe, sowie auf das Grundstück FINr. ...14, welches die Antragstellerin teilweise gepachtet habe und insoweit als Parkplatz für ihren Einkaufspark nutze. Die Antragstellerin sei jedenfalls wegen der Aufhebung des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ in Bezug auf das Grundstück FINr. ... antragsbefugt. Sie sei aber auch deswegen antragsbefugt, weil die festgesetzte Emissionskontingentierung in Richtung der Grundstücke der Antragstellerin fehlerhaft, jedenfalls aber unbestimmt sei. Der Normenkontrollantrag sei auch begründet. Er weise verschiedene Verfahrensfehler auf.

So habe es trotz Änderung einer Festsetzung (Ziff. II 4. der textlichen Festsetzungen) nach Auslegung des Bebauungsplans (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB) keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gegeben. Außerdem seien verschiedene wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen (Landesplanerische Beurteilung der Regierung von Niederbayern vom 13.10.2020; Wettbewerbs- und Verträglichkeitsuntersuchungen der ... vom 30.4.2020 und vom 20.7.2020; Unterlagen zur Entsorgung des Niederschlagswassers, insbesondere zur wasserrechtlichen Gestattung) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ausgelegt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan verstoße ferner gegen das Gebot der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), weil es sich bei der Planung (jedenfalls unter Berücksichtigung der weiteren im Umfeld zulässigen Einzelhandelsnutzungen) um die raumbedeutsame Agglomeration eines Einzelhandelsgroßprojekts von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in einem räumlich funktionalen Zusammenhang und von überörtlicher Raumbedeutsamkeit handle, die aus landesplanerischer Sicht raumunverträglich sei (Nr. 5.3.3. LEP Bayern). Ferner seien verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans unwirksam (zur Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die baugebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen für einzelne Sortimente und die Gastronomie, Ziff. II.1.; zur Zulässigkeit von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Ziff. II.4.; zur Zulässigkeit von Geländeänderungen, Ziff. II.5.; zu „Bodenrestbelastungen/Altlasten“, Ziff. II.8.; zur Grünordnung, Ziff. III.; zur Einleitung von Schmutzwasser, Ziff. IV.2). Außerdem liege ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) vor. Abwägungsfehlerhaft (nicht hinreichend bestimmt bzw. nicht widerspruchsfrei) seien die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung. Auch seien die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen nicht ermittelt worden. Die Thematik der Niederschlagswasserentsorgung sei nicht hinreichend behandelt worden. Außerdem seien die Folgen der Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans „Teilfläche R.“ (Bebaubarkeit der zukünftig nicht mehr überplanten Flächen nach § 34 BGB) nicht hinreichend ermittelt und berücksichtigt worden. Schließlich liege auch ein Verstoß gegen § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor, da die Vorhabenträgerin möglicherweise nicht bereit und in der Lage sei, das Vorhaben durchzuführen. Es fehle an einer ausreichenden Grundstücksverfügbarkeit für das Vorhaben. Ebenso sei die finanzielle Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin nicht geprüft worden. Der Durchführungsvertrag sei im Übrigen unwirksam, weil die Durchführungsfrist unzureichend bestimmt und die Durchführungsverpflichtung unzureichend rechtlich gesichert sei.

3

Die Antragstellerin beantragt,

4

den am 28. April 2022 öffentlich bekannt gemachten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „R.“ (samt Aufhebung und Teilersetzung des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ vom 1.6.2012) für unwirksam zu erklären.

5

Die Antragsgegnerin beantragt (Schriftsatz der Bevollmächtigten vom 16.11.2022),

6

den Antrag abzulehnen.

7

Sie wendet gegen die Antragsbefugnis der Antragstellerin ein, der aufgehobene Bebauungsplan „Teilfläche R.“ sei wegen rechtlich unzulässiger gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen (im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) von Anfang an unwirksam gewesen und habe deshalb der Antragstellerin zu keinem Zeitpunkt eine Rechtsposition vermittelt. Die Antragstellerin könne auch im Hinblick auf die Emissionskontingentierung nicht in ihren Rechten verletzt sein, weil die schalltechnische Untersuchung vom 27. Januar 2022 belege, dass der Immissionsrichtwert für das Grundstück der Antragstellerin um mindestens 6 dB(A) unterschritten werde und der Immissionsbeitrag somit als irrelevant eingestuft werden könne. Der maßgebliche Immissionsrichtwert werde noch weiter unterschritten, wenn die streitgegenständliche Emissionskontingentierung zugrunde gelegt werde. Im Übrigen sei der Normenkontrollantrag auch unbegründet. Die von der Antragstellerin geltend gemachten Verfahrensfehler lägen tatsächlich nicht vor. Bei der Änderung einer Festsetzung (Ziff. II 4. der textlichen Festsetzungen) habe es sich lediglich um eine Klarstellung gehandelt, die keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich gemacht habe. Bei der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Niederbayern vom

13. Oktober 2020, den Wettbewerbs- und Verträglichkeitsuntersuchungen der ... vom 30. April 2020 und vom 20. Juli 2020 sowie früheren Unterlagen zur Entsorgung des Niederschlagswassers habe es sich entweder schon nicht um umweltbezogene Stellungnahmen oder jedenfalls nicht um wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen gehandelt, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hätten ausgelegt werden müssen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan verstoße auch nicht gegen das Gebot der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang der vorhandenen und geplanten Einzelhandelsbetriebe sei entgegen der Ansicht der Antragstellerin nicht gegeben. Auch liege keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit der streitgegenständlichen geplanten Einzelhandelsnutzungen vor. Auf die entsprechende landesplanerische Beurteilung des Vorhabens durch die Regierung von Niederbayern vom 13. Oktober 2020 werde verwiesen. Im Übrigen sei es nicht erforderlich gewesen, Festsetzungen zu treffen, um den Einzelhandel auf benachbarten Flächen des Plangebiets zu steuern. Entgegen der Ansicht der Antragstellerin seien auch die von ihr beanstandeten einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans (im Hinblick auf die baugebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen für einzelne Sortimente und die Gastronomie, Ziff. II.1.; zur Zulässigkeit von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Ziff. II.4.; zur Zulässigkeit von Geländeänderungen, Ziff. II.5.; zu „Bodenrestbelastungen/Altlasten“, Ziff. II.8.; zur Grünordnung, Ziff. III.; zur Einleitung von Schmutzwasser, Ziff. IV.2) rechtlich unbedenklich. Außerdem lägen die jeweils geltend gemachten Verstöße gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) tatsächlich nicht vor. Schließlich liege auch kein Verstoß gegen § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor, da die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage sei, das Vorhaben durchzuführen. Das Bestehen einer Auflassungsvormerkung sei ausreichend, um die Grundstücksverfügbarkeit für das Vorhaben zu sichern. Die angesprochenen marktüblichen schuldrechtlichen Rücktrittsrechte seien unschädlich, weil sie – wie hier – bedingt seien und die jeweils vereinbarte Bedingung nicht eingetreten sei. Die – in der Region bekannte – Vorhabenträgerin (Projektentwicklerin) verfüge über eine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit. Entgegen der Ansicht der Antragstellerin sei schließlich auch der Durchführungsvertrag wirksam und die Durchführungsfrist ebenso hinreichend bestimmt wie die Durchführungsverpflichtung rechtlich gesichert. Es sei nicht erforderlich, über das Gesetz hinausgehende Vereinbarungen zu treffen, um eine Teilrealisierung des Vorhabens auszuschließen.

8

Die Antragstellerin ergänzte mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 1. Juni 2023 ihren Vortrag im Wesentlichen wie folgt: Die Antragsbefugnis der Antragstellerin könne nicht im Hinblick auf eine vermeintliche Unwirksamkeit des früheren Bebauungsplans „Teilfläche R.“ verneint werden. Die Antragsgegnerin sei im streitgegenständlichen Bebauungsplanverfahren selbst von der Wirksamkeit des früheren Bebauungsplans „Teilfläche R.“ ausgegangen und habe dessen frühere Festsetzungen auch mehrfach als Begründungs- und Rechtfertigungselement (z.B. „Bestandsschutz aufgrund Bestandsplanung“) im Rahmen der Abwägung für streitgegenständliche Festsetzungen herangezogen. Sie könne mangels Normverwerfungskompetenz selbst bei etwaiger materieller Unwirksamkeit auch dessen Rechtsschein nicht ohne formales Aufhebungsverfahren (§ 1 Abs. 8 BauGB) beseitigen. Im Übrigen entziehe sich die Frage der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit des früheren Bebauungsplans „Teilfläche R.“ einer Klärung auf der Ebene der Zulässigkeit des Normenkontrollantrags, da es sich hierbei um eine Sachfrage handele, die allenfalls Teil der Prüfung der Begründetheit des Normenkontrollantrags sei, zumal die von der Antragsgegnerin geltend gemachte Unwirksamkeit der früheren Verkaufsflächenfestsetzung nach der bisherigen Rechtsprechung nicht ohne weiteres abschließend zu beurteilen sei und nicht notwendigerweise zur Gesamtnurwirksamkeit des früheren Bebauungsplans führen müsse. Für die Antragstellerin ergebe sich eine Antragsbefugnis außerdem auch aus dem Umstand, dass ihre durch die Aufhebung des früheren Bebauungsplans „Teilfläche R.“ betroffenen Belange (in Bezug auf das Grundstück FINr. ...*) nicht ordnungsgemäß ermittelt und in die Abwägung der Aufhebung eingestellt worden seien. Die Antragstellerin tritt auch den Einwänden der Antragsgegnerin hinsichtlich der Begründetheit des Normenkontrollantrags im Einzelnen entgegen und führt hierzu zusätzlich noch aus: In Bezug auf die Emissionskontingentierung liege ein Fehler auch darin, dass für den Bezugspunkt für die Richtungssektoren unterschiedliche Angaben (für x und y) in den textlichen Festsetzungen (Ziff.

V. a) und dem beigefügten „Lageplan Emissionsbezugsfläche“ bestünden. Ein Abwägungsfehler läge auch darin – falls der frühere Bebauungsplan „Teilfläche R.“ tatsächlich unwirksam gewesen sein sollte –, dass

die Antragsgegnerin von dessen Wirksamkeit im Rahmen des streitgegenständlichen Bebauungsplans ausgegangen sei.

9

Die Beigeladene (Vorhabenträgerin) stellt keinen Antrag.

10

Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Normaufstellungsakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

11

Der zulässige Normenkontrollantrag ist begründet.

12

1. Die Antragstellerin ist entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin antragsbefugt (47 Abs. 2 Satz 1 VwGO). Sie ist bereits durch die im streitgegenständlichen Bebauungsplan inkorporierte Aufhebung des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ (vgl. die Festsetzung des streitgegenständlichen Bebauungsplans unter I.8. „Mit Inkrafttreten des gegenständlichen Bebauungsplans wird der Bebauungsplan ‚Teilfläche R.‘ vom 01.06.2012 aufgehoben“) betroffen, weil ihr dadurch eine auf eine Teilfläche ihres Grundstücks FINr. ... bezogene bauliche Nutzungsmöglichkeit entzogen wird. Der Bebauungsplan „Teilfläche R.“ sieht eine Anbindung des auf dem R. seinerzeit geplanten Bauteils I über die Z. Straße hinweg (u.a.) an den nördlich gegenüberliegenden bestehenden Einkaufspark der Antragstellerin vor. Damit sollte – ausweislich der damaligen Begründung des Bebauungsplans – ein verglaster Übergang über die Straße zum Zweck der Anbindung der nördlich der Straße gelegenen bestehenden baulichen Anlagen (Einkaufspark R. und Kaufhaus B.) ermöglicht werden. Der Einwand der Antragsgegnerin, der Antragstellerin werde durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ tatsächlich kein Baurecht entzogen, weil der Bebauungsplan im Hinblick auf planungsrechtlich unzulässige Verkaufsflächenbeschränkungen insgesamt (von Anfang an) unwirksam gewesen sei, greift nicht durch. Abgesehen davon, dass die Antragsgegnerin im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des streitgegenständlichen Bebauungsplans die Wirksamkeit des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ zu keinem Zeitpunkt in Zweifel gezogen, letzteren vielmehr durchgehend und gerade auch im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange als rechtswirksam angesehen hat, ist die von der Antragsgegnerin nunmehr geltend gemachte Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ ein Einwand, der allenfalls bei der Prüfung der Begründetheit des gegen den streitgegenständlichen Bebauungsplan gerichteten Normenkontrollantrags, nicht jedoch im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit des Normenkontrollantrags von Bedeutung sein kann. Ohnehin ist das Normenkontrollgericht nicht befugt, für die Entscheidung über die Antragsbefugnis den Sachverhalt von sich aus weiter aufzuklären (vgl. z.B. BVerwG, B.v. 21.12.2017 – 4 BN 12/17 – juris Rn. 11 m.w.N.).

13

Die Antragstellerin kann sich im Übrigen zur Begründung ihrer Antragsbefugnis auch auf eine mögliche Verletzung des bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) berufen. Das Abwägungsgebot hat dritt-schützenden Charakter hinsichtlich solcher privaten Belange, die für die Abwägung erheblich sind. Die Antragstellerin kann in diesem Zusammenhang jedenfalls geltend machen, dass aufgrund widersprüchlicher bzw. unbestimmter Festsetzungen im Rahmen der Emissionskontingentierung (hinsichtlich der Zusatzkontingente) die Problematik des vom Plangebiet auf die Nachbarschaft ausgehenden Lärms nicht hinreichend gelöst worden ist und die Folgen der Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans „Teilfläche R.“ – insbesondere bezogen auf die nicht neu überplanten Grundstücke – nicht hinreichend ermittelt und bewertet worden sind.

14

Sonstige Zweifel an der Zulässigkeit des Normenkontrollantrags bestehen nicht.

15

2. Der streitgegenständliche Bebauungsplan leidet an mehreren eigenständigen Fehlern, die jeweils für sich bereits zur Feststellung seiner (Gesamt-)Unwirksamkeit führen.

16

a) Bei den Festsetzungen zum Schallschutz gibt es einen Widerspruch hinsichtlich der Angaben zum Bezugspunkt der Richtungssektoren (Koordinaten x und y) bei der planerischen Darstellung der „Emissionsbezugsfläche“ und den Angaben in Ziff. V Buchst. a) der textlichen Festsetzungen zum Emissionskontingent, der Auswirkungen auf die räumliche Zuordnung der Richtungssektoren für die Zusatzkontingente hat. Dieser Widerspruch ist nicht auflösbar und führt zur Unwirksamkeit (vgl. hierzu z.B. BayVGH, U.v. 13.1.2022 – 15 N 21.1864 – juris Rn. 12 f. m.w.N.) der nicht mehr eindeutig bestimmten oder bestimmbaren Festsetzungen zu den Zusatzkontingenten, die integrale Bestandteile der Emissionskontingentierung sind. Dies hat gleichzeitig die Unwirksamkeit der Festsetzungen zur Emissionskontingentierung als dem zentralen Konfliktlösungsinstrument des Bebauungsplans für die Problematik des vom Plangebiet ausgehenden Lärms selbst und damit die Gesamtnurksamkeit des Bebauungsplans zur Folge, weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Antragsgegnerin den Bebauungsplan auch ohne Festsetzung der Zusatzkontingente bzw. ohne Festsetzung der Emissionskontingentierung erlassen hätte (vgl. zur Teil- und Gesamtnurksamkeit des Bebauungsplans bei Mängeln einzelner Festsetzungen z.B. BVerwG, B.v. 17.9.2013 – 4 BN 40.13 – juris Rn. 4 ff. m.w.N.).

17

b) Ebenso gibt es einen nicht auflösbaren Widerspruch zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Während der Bebauungsplan (Ziff. II.1. der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung) bei der Festsetzung der (max.) Verkaufsflächen bezogen auf das gesamte Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ u.a. vorsieht: 700 m² für „Textilien, Fachmärkte“ und 2.220 m² für „Textilien, Fachgeschäfte“ sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2a) zwei Textilfachmärkte (im BT III) mit 400 m² und 250 m² Verkaufsfläche sowie ein Textilkaufhaus (im BT I) mit 2.970 m² Verkaufsfläche vor. Eine Erklärung für diese Überschreitung der festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkung in Bezug auf das Sortiment „Textilien“ gibt es nicht. Dieser Fehler führt zur (Gesamt-)Unwirksamkeit des Bebauungsplans, da der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Bebauungsplan aufeinander abgestimmt sein müssen und sich nicht widersprechen dürfen (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 18.9.2003 – 4 CN 3.02 – juris Rn. 23). Im Übrigen wäre die zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet planungsrechtlich grundsätzlich unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung (vgl. hierzu z.B. BVerwG, B.v. 9.2.2011 – 4 BN 43.10 – juris Rn. 6 ff. m.w.N.) vorliegend dann nicht mehr ausnahmsweise als vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung zulässig, wenn durch den beliebigen Austausch der im Vorhaben- und Erschließungsplan für bestimmte Sortimente auf die einzelnen Bauteile bezogenen Verkaufsflächen die Voraussetzung des Vorliegens nur eines (konkretisierten) Handelsbetriebes nicht mehr erfüllt ist.

18

c) Der streitgegenständliche Bebauungsplan leidet schließlich an einem 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), weil die Antragsgegnerin die durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ betroffenen privaten Belange nicht ordnungsgemäß ermittelt und in ihre Abwägung eingestellt hat. Dies betrifft insbesondere den Entzug der bisher gegebenen planungsrechtlichen Möglichkeit, mit einem baulichen Übergang über die Z. Straße eine Anbindung des Kaufhauses B. und des Einkaufsparks R. an die im R. geplanten Gebäude zu erreichen. Der Mangel betrifft ferner auch die weiteren Grundstücke (insbesondere ...14 und ...*), die im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ liegen und im Rahmen des streitgegenständlichen Bebauungsplans nicht neu überplant wurden. Der im Rahmen der Abwägung seitens der Antragsgegnerin allein gegebene Hinweis, dass diese nicht neu überplanten Flächen künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen wären, ist nicht geeignet, die insoweit bisher durch den Bebauungsplan „Teilfläche R.“ eingeräumten und mit dessen Aufhebung entzogenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten (im Rahmen des seinerzeit festgesetzten Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe) zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu bewerten. Das genannte Ermittlungs- und Bewertungsdefizit bzw. der Abwägungsfehler sind beachtlich (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), weil der Mangel offensichtlich (hier aus den Bebauungsplanakten ersichtlich) und auf das Abwägungsergebnis und damit auch auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist. Von letzterem ist schon dann auszugehen, wenn nach den Umständen des Einzelfalls die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne diesen Mangel die Planung anders ausgefallen wäre (vgl. hierzu z.B. BayVGH, U.v. 18.1.2017 – 15 N 14.2033 – juris Rn. 42). Diese Möglichkeit besteht schon deshalb, weil nicht vorhersehbar ist, wie die Antragsgegnerin die in der

Abwägung zu berücksichtigenden privaten Belange der von der Aufhebung des Bebauungsplans „Teilfläche R.“ betroffenen Grundstückseigentümer gewürdigt und berücksichtigt hätte.

19

Der Mangel (Ermittlungs- und Bewertungsdefizit bzw. Abwägungsfehler) wurde von der Antragstellerin im Normenkontrollverfahren rechtzeitig (zur Möglichkeit einer rechtzeitigen Rüge über einen Schriftsatz im Normenkontrollverfahren vgl. z.B. BayVGH, U.v. 15.3.2022 – 15 N 21.1422 – juris Rn. 37 m.w.N.) und hinreichend substantiiert schriftlich gerügt und ist deshalb auch nicht nach Maßgabe des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich geworden. Er bezieht sich auf den streitgegenständlichen Bebauungsplan insgesamt und führt deshalb ebenfalls zu dessen Gesamtnichtigkeit.

20

d) . Für die gerichtliche Entscheidung kommt es nach alledem nicht mehr darauf an, ob der Bebauungsplan noch aus anderen von der Antragstellerin gerügten Gründen an einem zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führenden Fehler leidet. Der Senat weist gleichwohl noch darauf hin, dass die Regierung von Niederbayern in ihrer landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens zum Ergebnis gekommen ist, dass dieses nur dann den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn durch entsprechende planerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt ist, dass keine „erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration“ entstehen kann. Die Regierung von Niederbayern hat deshalb (u.a.) die Maßgabe auferlegt, „dass der Kundeneingang des geplanten Textilkaufhauses nach Süden zu den Parkplätzen im R. ausgerichtet wird.“ Zur Begründung hat die Regierung von Niederbayern ausgeführt (vgl. S. 14 f. der landesplanerischen Beurteilung vom 13.10.2020), dass das gegenständliche Vorhaben Merkmale aufweise, die dafür sprächen, dass mit den bestehenden Nutzungen im Kaufhaus B. bzw. im Einkaufspark R. (nördlich der Z. Straße) eine Agglomeration gebildet wird und das Vorhaben (südlich der Z. Straße) deshalb so auszugestalten sei, dass das Zusammenwirken der beiden Einzelhandelsstandorte möglichst weit reduziert werde und aus Kundensicht nicht der Eindruck entstehe, dass es sich um eine Einkaufsgelegenheit handle. Um einen solchen Eindruck zu vermeiden, sei es nach Einschätzung der Regierung von Niederbayern geboten, „den Zugang zum Textilkaufhaus lediglich aus Richtung Süden“ zu ermöglichen. Ferner müsse „dauerhaft auf eine Herstellung eines attraktiven Übergangs“ vom Kaufhaus B. (nördlich der Z. Straße) zum Textilkaufhaus (südlich der Z. Straße) verzichtet werden. Die Antragstellerin hat in der mündlichen Verhandlung zu Recht darauf hingewiesen, dass die genannte landesplanerische Maßgabe der Regierung von Niederbayern im streitgegenständlichen Bebauungsplan nicht hinreichend umgesetzt sein dürfte. So findet sich die planerische Festsetzung „Kein Eingang zu den Verkaufsflächen“ (vgl. Ziff. I.8. der Festsetzungen des Bebauungsplans) nur an der Nordseite des Bauteils I (= Textilkaufhaus), nicht jedoch an der West- und Ostseite dieses Gebäudes. Damit ist planerisch nicht sichergestellt, dass der Zugang zum Textilkaufhaus tatsächlich lediglich aus Richtung Süden möglich ist, beispielsweise, wenn Zugänge mittelbar an der jeweiligen Gebäudeecke angebracht würden. Unklar bleibt auch, wie die weitere landesplanerische Anforderung, auf die „Herstellung eines attraktiven Übergangs“ vom Kaufhaus B. (nördlich der Z. Straße) zum Textilkaufhaus (südlich der Z. Straße) „dauerhaft“ zu verzichten, planerisch sichergestellt werden kann und ob die positive landesplanerische Beurteilung des Vorhabens bereits dann entfallen würde, wenn für Fußgänger die Überquerung der Z. Straße an dieser Stelle erleichtert würde. Auch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen „Schaufenster“ zur Z. Straße hin scheinen eher auf eine Steigerung der Attraktivität von Süden her angelegt zu sein.

21

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten billigerweise selbst, weil sie keinen Sachantrag gestellt und sich damit auch keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V. mit §§ 708 ff. ZPO.

22

4. Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

23

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.