

**Titel:**

**Normenkontrolle gegen Bebauungsplan**

**Normenkette:**

VwGO § 47

BauGB § 4a Abs. 3 S. 3

BauNVO § 18 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Im Grundsatz löst jede Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs die Pflicht zur Wiederholung der Auslegung aus. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Frage, ob die verkürzte Frist zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs angemessen ist, beantwortet sich danach, ob der gewählte Zeitraum nach Würdigung aller Umstände ausreichend war, um den Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung zu erfüllen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Den rechtsstaatlichen Anforderungen genügt die Gemeinde, wenn sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde oder in der ortsüblichen Bekanntmachung hinweist. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
4. Nimmt der Plangeber zur Bestimmung der Gebäudehöhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungsstraße Bezug, die noch nicht vorhanden ist, muss die noch herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein; es reicht nicht, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben von Verwaltungsstellen des Plangebers zu überlassen. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Normenkontrolle, angemessene Verkürzung der Dauer der erneuten Auslegung und der Frist zur erneuten Stellungnahme nach Planänderung oder -ergänzung, Hinweis im Bebauungsplan oder der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auf anzuwendende DIN-Norm

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 01.08.2023 – 9 N 19.699

**Tenor**

- I. Der Bebauungsplan „Schlossgrund“ der Antragsgegnerin, bekanntgemacht am 5. April 2019, ist unwirksam.
- II. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Normenkontrollverfahrens zu tragen.
- 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 seinem Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan „Sch.“ der Antragsgegnerin.

**2**

Die überplante Fläche liegt im nördlichen Gemeindegebiet der Antragsgegnerin, südlich der Staatstraße 2420. Westlich, östlich und südlich ist sie von bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnbebauung umgeben. Im Süden des ca. 5,4 ha großen Plangebiets befindet sich der Weinbaubetrieb des Antragstellers auf dessen Grundstücken FINr. ... und ..., jeweils Gemarkung R\* ..., welche etwa ein Fünftel des Plangebiets ausmachen. Der Bereich nördlich davon, jenseits eines das Plangebiet querenden Wirtschaftsweges, unterlag bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

### 3

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen ein Dorfgebiet festgesetzt, welches hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in unterschiedlich beschränkte Teilflächen (MD 1, MD 2.1, MD 2.2 und MD 3) untergliedert ist. In allen Teilgebieten sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Die Nutztierhaltung wurde generell auf 0,1 Großvieheinheiten beschränkt. Außerdem sind im Teilgebiet MD 2.1 sonstige Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. In den Teilgebieten MD 2.2 sind neben Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (z.B. Imkerei) Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. In den beiden Teilgebieten MD 3 sind sonstige Wohngebäude und Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Betreffend das Maß der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan je Teilgebiet Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zur offenen Bauweise. Mit Ausnahme des Teilgebietes MD 1 werden zudem die Zahl der Vollgeschosse und die Wandsowie Firsthöhe geregelt. Zwischen dem Teilgebiet MD 1 und dem Teilgebiet MD 2.1 ist nördlich angrenzend an den vorhandenen Wirtschaftsweg eine 5 m hohe Lärmschutzwand zum Schutz vor Emissionen des Weinbaubetriebs des Antragstellers festgesetzt. Eine weitere Schutzwand mit 2,5 m Höhe ist südlich der Staatsstraße zum Schutz vor Verkehrslärm vorgesehen.

### 4

Der Gemeinderat der Antragsgegnerin hat den Satzungsbeschluss vom 1. Oktober 2018, nachdem das Landratsamt die Ablehnung der Genehmigung des Bebauungsplans mit der Begründung fehlender Planreife der Flächennutzungsplanänderung in einem angestoßenen Parallelverfahren in Aussicht stellte, mit Beschluss vom 28. Januar 2019 aufgehoben. Am 22. Februar 2019 erfolgte die Bekanntmachung der Genehmigung der zwischenzeitlich erfolgten 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Antragsgegnerin. Am 1. April 2019 erließ sie den Bebauungsplan „Sch.“ als Satzung. Der Bebauungsplan wurde am 5. April 2019 durch den Bürgermeister der Antragsgegnerin ausgefertigt und der Satzungsbeschluss im amtlichen Mitteilungsblatt vom 5. April 2019 bekanntgemacht.

### 5

Mit dem hiergegen gerichteten Normenkontrollantrag macht der Antragsteller geltend, er sei antragsbefugt und ihm stehe ein Rechtsschutzbedürfnis zur Seite. Es seien umfangreiche Erschließungsarbeiten durchgeführt, Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren zugelassen und zwei Baugenehmigungen erteilt worden. Eine der beiden Baugenehmigungen, die ein zum Antragsteller näher gelegenes Bauvorhaben betreffe, habe der Antragsteller angefochten.

### 6

Der Normenkontrollantrag sei auch begründet. Er leide an formellen Fehlern. Der Antragsteller trägt hierzu insbesondere vor, die erneute verkürzte Auslegung nach Änderung des ursprünglich gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 18. Juli 2018 bis zum 1. August 2018 sei fehlerhaft erfolgt, weil es an einer ordnungsgemäßen öffentlichen Bekanntmachung fehle. Es habe nur einen Anschlag an der Amtstafel der Antragsgegnerin gegeben, obwohl sie über ein eigenes Amtsblatt verfüge. Die erneute Auslegung in der Zeit vom 20. August 2018 bis zum 21. September 2018 sei ebenfalls nur an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung der letzten Auslegung vom 15. März 2019 bis zum 29. März 2019 habe zwar ordnungsgemäß im Amtsblatt der Antragsgegnerin stattgefunden. Es sei aber mit Blick auf die zwischenzeitlichen Planänderungen seit der letzten verfahrensfreier Auslegung zu kurz ausgelegt worden.

### 7

Der Bebauungsplan sei überdies materiell fehlerhaft. Der Antragsteller bestreitet u.a. die Erforderlichkeit des Bebauungsplans. Ein Bedarf an Bau-, Siedlungs- und Entwicklungsflächen werde nur behauptet. Mit dem Bebauungsplan sei ein Etikettenschwindel im Hinblick auf die Festsetzung eines Dorfgebietes verbunden. Der Plan lasse in den Teilbereichen MD 2.1, 2.2 und MD 3 landwirtschaftliche Betriebe lediglich als Scheinausweisung zu. Es bestehe nach den vorgesehenen Grundstücksgrößen für solche Nutzungen kein Raum. Die Nutztierhaltung sei auf maximal 0,1 Großvieheinheiten beschränkt, was z.B. einem Schaf entspreche. Der Bebauungsplan werde aufgestellt, um die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzelwohnhäuser zu befriedigen. Im Bereich MD 2.2, der 90% aller Grundstücke im Plangebiet umfasse, seien tatsächlich nur Wohnhäuser vorgesehen. Soweit im Bereich MD 1 der Weinbaubetrieb des Antragstellers in den Bebauungsplan einbezogen worden sei, könne dies den übrigen Gebieten nicht den Charakter eines Dorfgebietes vermitteln. Gegen eine „gemeinsame Betrachtung“ der festgesetzten

Teilbereiche spreche die trennende Wirkung des vorhandenen Wirtschaftsweges in Verbindung mit der nordöstlich anschließenden Lärmschutzwand. Der Bebauungsplan sei aufgrund künftiger, zu hoher Lärmimmissionen wegen des Weinbaubetriebs des Antragstellers nicht vollziehbar. Im von der Antragsgegnerin eingeholten Schallgutachten sei unberücksichtigt geblieben, dass im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung des Antragstellers noch lärmintensiver gearbeitet werden dürfe und Erweiterungsabsichten bestünden. In Bezug auf den Ist-Zustand seien Emissionen beim Wechsel des Glascontainers nicht betrachtet worden. Bei den vorgenommenen Untersuchungen seien die Immissionsorte falsch festgelegt worden. Auf die eingeholte fachliche Stellungnahme in der Anlage werde Bezug genommen. Den Anforderungen des Artenschutzes sei nicht nachgekommen worden. Es sei im Plangebiet nach der Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e. V. von Vorkommen streng geschützter Arten auszugehen. Die Antragsgegnerin habe sich lediglich darauf gestützt, dass Nachweise laut der unteren Naturschutzbehörde nicht vorlägen. Eine faunistische Vor-Ort-Kartierung zur Bestandserfassung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung seien nicht durchgeführt worden.

**8**

Der Antragsteller beantragt,

**9**

die Satzung über den Bebauungsplan „Sch.“ vom 1. April 2019, öffentlich bekannt im Mitteilungsblatt der Antragsgegnerin vom 5. April 2019, für unwirksam zu erklären.

**10**

Die Antragsgegnerin beantragt,

**11**

den Antrag abzulehnen.

**12**

Es fehle am Rechtsschutzbedürfnis, weil die Interessen des Antragstellers im Aufstellungsverfahren umfassend berücksichtigt worden seien. Dem Antragsteller sei angeboten worden, Abwehransprüchen durch Eintragungen von Immissionsduldungs-Grunddienstbarkeiten entgegenzuwirken, was er abgelehnt habe. Es seien dem Antragsteller auch erfolglos verlorene Zuschüsse für die Anpassung seines Betriebs an den Stand der Technik angeboten worden. Der Antragsteller räume selber ein, dass ihn die Bebauung von entfernter liegenden Grundstücken nicht in seinen Rechten verletze. In näherer Umgebung in Richtung West, Süd und Ost befänden sich bereits ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet.

**13**

Der Bebauungsplan sei nicht verfahrensfehlerhaft zustande gekommen. Die Antragsgegnerin führte hierzu u.a. aus, die Bekanntmachungen der Auslegungen vom 18. Juli 2018 bis zum 1. August 2018 und vom 20. August 2018 bis zum 21. September 2018 an der Amtstafel statt im Amtsblatt seien nicht beachtlich fehlerhaft. Es sei jedenfalls nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 1. Oktober 2018 durch ein ergänzendes Verfahren Heilung eingetreten. Die Auslegung zwischen dem 15. März 2019 und dem 29. März 2019 sei nicht fehlerhaft. Voraussetzung für Verfahrenserleichterungen bei einer erneuten Auslegung nach Planänderung oder -ergänzung sei nicht, dass zuvor eine fehlerfreie und ordnungsgemäße Auslegung erfolgt sei. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sei wiederholt durchgeführt worden. Dem Sinn und Zweck der verfahrensrechtlichen Erleichterung bei der erneuten Auslegung sei Genüge getan. Die Verkürzung der Auslegungsfrist sei nicht zu beanstanden. Der Bebauungsplan sei lediglich partiell ergänzt und geändert worden.

**14**

Der Bebauungsplan sei auch materiell rechtmäßig. Er sei angesichts der Bevölkerungsentwicklung erforderlich, wie sich seiner Begründung entnehmen lasse. Eine bestehende Warteliste für neue Bauparzellen könne vorgelegt werden. Der Bebauungsplan sei hinsichtlich der Festsetzung eines Dorfgebiets kein Etikettenschwindel. Der Weinbaubetrieb des Antragstellers im Teilgebiet MD 1 betreffe ein Fünftel seines Geltungsbereichs. Konflikte wegen Immissionen bestünden nicht und sollten somit nicht kaschiert werden. In allen Teilbereichen seien dorfgebietstypische Nutzungen zugelassen und umsetzbar. Der Bebauungsplan sei auch hinsichtlich der zu erwartenden, vom Weinbaubetrieb des Antragstellers ausgehenden Immissionen rechtmäßig. Auf die gutachterlichen Stellungnahmen im Verfahren werde verwiesen. Der Antragsteller müsse unabhängig vom Bebauungsplan schon jetzt Lärmschutzmaßnahmen

zugunsten der Bebauung im Westen, Süden und Osten ergreifen. Es sei zudem davon auszugehen, dass die tatsächlichen Emissionen niedriger seien. Der Wechsel des Glascontainers sei in die Berechnungen eingeflossen. Die zugrunde gelegten Immissionsorthöhen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Wandhöhe, Geschossigkeit und Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen. Nach den eingeholten Gutachten würden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Dorfgebiet eingehalten. Auch der Artenschutz habe ausreichend Berücksichtigung gefunden. Nach der Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde habe es mangels potentiellen Lebensraums für streng geschützte Arten oder deren Sichtung keiner weiteren Untersuchung bedurft.

## 15

Am 26. Mai 2023 fand die mündliche Verhandlung statt. Auf das zugehörige Protokoll wird verwiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte sowie die vorgelegten Aufstellungsakten Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

### 16

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.

### 17

I. Der Antrag ist zulässig.

### 18

Er wurde innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO gestellt. Der Antragsteller ist antragsbefugt, weil er Eigentümer im Plangebiet liegender Grundstücke ist und sich gegen Festsetzungen wendet, die sein Grundstück unmittelbar betreffen (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 – 4 BN 17.17 – juris Rn. 5 m.w.N.). Ihm kann zudem nicht das Rechtsschutzbedürfnis abgesprochen werden. Wird die Hürde der Antragsbefugnis genommen, ist regelmäßig das für den Normenkontrollantrag erforderliche allgemeine Rechtsschutzinteresse gegeben (vgl. BVerwG, U.v. 23.4.2002 – 4 CN 3.01 – juris Rn. 10; OVG NW, U.v. 24.2.2016 – 7 D 87/14.NE – juris Rn. 28 f.; OVG Berlin-Bbg, U.v. 21.11.2019 – OVG 10 A 12.16 – juris Rn. 33 m.w.N.). Es fehlt erst dann, wenn sich die Inanspruchnahme des Normenkontrollgerichts als nutzlos erweist, weil der Antragsteller seine Rechtsstellung mit der begehrten Entscheidung (aktuell) nicht verbessern kann (vgl. BayVGh, U.v. 30.1.2023 – 9 N 20.2859 – juris Rn. 19 m.w.N.). Dies ist hier nicht der Fall. Der Bebauungsplan ist noch nicht durch genehmigte oder genehmigungsfreie Maßnahmen vollständig verwirklicht (vgl. BVerwG, B.v. 29.1.2019 – 4 BN 15.18 – juris Rn. 5 m.w.N.). Insbesondere ist unmittelbar angrenzend an den Weinbaubetrieb des Antragstellers bislang lediglich auf einem Grundstück eine gewerbliche Nutzung entstanden. Es erscheint nicht ausgeschlossen, dass der Antragsteller seine Rechtsstellung im Hinblick auf seinen emittierenden Betrieb und von ihm befürchtete, heranrückende, schutzbedürftige Nutzungen in Folge des erfolgreichen Ausgangs des Normenkontrollverfahrens verbessern kann.

### 19

II. Der Normenkontrollantrag ist zudem begründet.

### 20

Bei einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 VwGO handelt es sich um ein objektives Rechtsbeanstandungsverfahren. Es findet daher auch eine Überprüfung auf Mängel statt, die keinen Bezug zu einer subjektiv-rechtlichen Betroffenheit der Antragsteller aufweisen (vgl. BayVGh, U.v. 26.9.2022 – 15 N 21.3023 – juris Rn. 31). Dem Bebauungsplan haften eine fehlerhafte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, vgl. 1.a), sowie ein Bekanntmachungsmangel, vgl. 1.b), an. Ferner verstößt er hinsichtlich der Festsetzungen zu den Wandhöhen gegen § 18 Abs. 1 BauNVO bzw. den allgemeinen rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatz (Gebot der Normenklarheit, vgl. 2.). Diese Fehler begründen jeweils die Gesamtunwirksamkeit des streitgegenständlichen Bebauungsplans, sodass es auf die Frage, ob noch weitere Mängel vorliegen, vgl. 3., nicht mehr ankommt.

### 21

1. Die angegriffene Planung leidet an beachtlichen formellen Fehlern.

### 22

a) Der Bebauungsplan ist verfahrensfehlerhaft zustande gekommen, weil die Frist für die Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs, Stand 1. März 2019, und die erneute Stellungnahme hierzu unter Verstoß gegen § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB unangemessen verkürzt wurde. Dieser Verfahrensfehler ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich und gemäß § 215 Abs. 1 BauGB fristgerecht geltend gemacht worden.

## 23

aa) Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut einzuholen, wenn er – wie vorliegend – nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Im Grundsatz löst jede Änderung oder Ergänzung des Entwurfs die Pflicht zur Wiederholung der Auslegung aus. Nur wenn eine nach öffentlicher Auslegung vorgenommene Ergänzung einer Festsetzung lediglich klarstellende Bedeutung hat, sich also inhaltlich am Planentwurf nichts ändert, besteht kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung oder einer erneuten Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Entsprechendes gilt, wenn der Entwurf nach der Auslegung in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuvor bereits Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, die Änderungen auf einem ausdrücklichen Vorschlag eines Betroffenen beruhen und Dritte hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt werden (vgl. BVerwG, B.v. 29.6.2017 – 4 BN 37.16 – ZfBR 2017, 796 = juris Rn. 8 m.w.N.; BayVGh, U.v. 15.6.2021 – 15 N 20.1650 – juris Rn. 31). Ein derartiger Ausnahmefall liegt nicht vor.

## 24

Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde bei der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach seiner Änderung oder Ergänzung die gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB grundsätzlich einmonatige Dauer der Auslegung und die entsprechende Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzen. Von der Verkürzungsmöglichkeit hat die Antragsgegnerin mit dem Setzen einer Frist vom 15. März 2019 bis zum 29. März 2019 Gebrauch gemacht. Es kann dahingestellt bleiben, ob es sich bei der Festlegung der konkreten Dauer der verkürzten Auslegung um eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung i.S.v. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO handelt oder ob kommunalverfassungsrechtlich die Entscheidungskompetenz dem für den Bebauungsplanerlass zuständigen Gemeinderat vorbehalten ist. Ebenso bedarf es keiner Entscheidung, ob ein eventueller Verstoß gegen kommunalverfassungsrechtliche Zuständigkeiten zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde (vgl. BayVGh, U.v. 15.6.2021 – 15 N 20.1650 – juris Rn. 32). Der Bebauungsplan leidet jedenfalls deswegen an einem zur Unwirksamkeit führenden Verfahrensfehler, weil die Dauer der erneuten Auslegung unangemessen kurz war.

## 25

Die Frage, ob die verkürzte Frist angemessen ist, unterliegt der vollen gerichtlichen Überprüfung. Sie beantwortet sich danach, ob der gewählte Zeitraum nach Würdigung aller Umstände ausreichend war, um den Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung zu erfüllen. Die Fristverkürzung darf nicht dazu führen, dass das Abwägungsmaterial nicht im gebotenen Umfang ermittelt und bewertet werden kann. Die Fristverkürzung muss mit Blick auf Art und Umfang der geänderten Planung sowie die aufgeworfenen Probleme und Betroffenheiten abwägungsrechtlich vertretbar sein. Eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung setzt voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst die Möglichkeit erhält, sich ausreichend zu informieren und anschließend noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen. In welchem Maß die einmonatige Frist im Interesse der Verfahrensbeschleunigung verkürzt werden kann, ohne die qualitätssichernde Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beeinträchtigen, kann nur unter Würdigung aller Umstände des konkreten Einzelfalls festgestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, wie weit das vorangegangene Verfahren bereits das wesentliche Abwägungsmaterial vermittelt hat. Von der Angemessenheit einer Fristverkürzung kann umso eher ausgegangen werden, je geringfügiger die Änderungen und Ergänzungen des zunächst ausgelegten Entwurfs sind, und umso weniger, je umfangreicher und komplexer sie sind. Entscheidend für die Bemessung der Frist sind daher vor allem der Umfang und die Komplexität der Änderungen und Ergänzungen. Aber auch ihre Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt ist in den Blick zu nehmen (vgl. zum Ganzen BayVGh, U.v. 27.2.2018 – 15 N 16.2381 – juris Rn. 28 m.w.N.). Nach diesen Maßstäben waren die Auslegungsdauer und die Frist zur Stellungnahme vom 15. bis einschließlich 29. März 2019 nicht angemessen lang.

Nach dem ursprünglichen Planentwurf vom 7. Mai 2018, der Gegenstand des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses vom 8. Mai 2018 war, haben erste Änderungen zum Planentwurf vom 10. Juli 2018 und zu dessen (verkürzter) Auslegung vom 18. Juli 2018 bis zum 1. August 2018 geführt. Neben der Ersetzung des für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ursprünglich geplanten Waldumbaus durch eine andere planexterne Maßnahme (Streuobstwiese mit Biotopbausteinen) wurde insbesondere die zunächst mit einer Höhe von 5 m vorgesehene Lärmschutzwand zwischen dem Weinbaubetrieb des Antragstellers und dem übrigen Plangebiet auf 3 m Höhe reduziert. Letzteres, obwohl sich aus den der Begründung beigefügten Auszügen aus den schalltechnischen Untersuchungen vom 2. Mai 2018 und 26. Juni 2018 ergab, dass selbst eine Lärmschutzwand von 5 m Höhe nächtliche Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Dorfgebiet während der Arbeitsphasen „Pflanzenschutz“ und „Weinlese“ im Teilgebiet MD 2.1 nicht verhindern kann und zusätzliche (freiwillige) Vorkehrungen zum Schallschutz auf dem Weingut nur bedingt durchführbar sind. Beiden Untersuchungen lässt sich entnehmen, dass der Lärmkonflikt mit (seinerzeit sogar noch zulässiger sonstiger Wohnnutzung) im südlichen Baufeld (MD 2.1) noch nicht gelöst war. Nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergaben sich erneut Änderungen. Gutachterlich empfohlene, noch aufzunehmende Festsetzungen zum passiven Verkehrslärmschutz, eine Überarbeitung der Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, „um einer Scheinausweisung entgegenzuwirken“, die Ermöglichung von Haustierhaltung im Wege der Beschränkung der Großvieheinheit auf 0,1 statt eines vollständigen Tierhaltungsausschlusses (vgl. Aufstellungsakte, Ordner IV, Bl. 2), die Rückkehr zur Festsetzung einer 5 m hohen südlichen Lärmschutzwand, eine Begrenzung der Firsthöhe auf 4,5 m ab Oberkante Gehweg/Straße im Teilgebiet MD 2.1, um nächtlichen Lärmüberschreitungen, die gutachterlich nur für die Obergeschosse festgestellt worden seien, zu begegnen, und die Verkleinerung des östlichen Teilgebietes MD 3 zugunsten eines weiteren (sonstige Wohnbebauung ermöglichenden) Teilgebietes MD 2.2 führten zu einem nochmals geänderten Planentwurf (Stand 8.8.2018), der vom 20. August 2018 bis zum 21. September 2018 ausgelegt wurde bzw. zu dem in dieser Zeit Stellungnahmen abzugeben waren. Der nach Aufhebung des ersten Satzungsbeschlusses vom 1. Oktober 2018 in der Zeit vom 15. März 2019 bis 29. März 2019 ausgelegte Planentwurf vom 1. März 2019 enthielt weitere erhebliche Änderungen. Neben einer vollständigen Neufassung der Festsetzung Nr. 14 zum Immissionsschutz und der diesbezüglichen Begründung, u.a. dazu, dass der Weinbaubetrieb des Antragstellers nach neu eingeholten gutachterlichen Einschätzungen bereits wegen der vorhandenen Bebauung im Nordwesten, Südwesten und Südosten Maßnahmen an den für Überschreitungen maßgeblichen Schallquellen umzusetzen habe, wurden insbesondere auch noch einmal Änderungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten in sonstigen Wohngebäuden wurde für größere Grundstücke ab 850 m<sup>2</sup> von zuletzt allgemein zwei auf vier erweitert. Im Teilgebiet MD 2.1 wurden sonstige Wohngebäude im Gegensatz zu den bisherigen Entwürfen ausgeschlossen, während Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (z.B. Imkerei) sowie Schank- und Speisewirtschaften neu zugelassen, Beherbergungsbetriebe dagegen ausgeschlossen wurden. Darüber hinaus wurde die maximale Wandhöhe im Teilgebiet MD 2.1 auf 3,25 m über Oberkante Gehweg/Straße festgesetzt und für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Aufenthaltsräume über der festgesetzten Wandhöhe nicht zulässig sind.

## 27

Hinsichtlich der Frage, inwieweit Änderungen u.U. bereits durch vorangegangene Verfahrensschritte vermittelt und erkennbar wurden, dürfte zu berücksichtigen sein, dass sowohl die Bekanntmachung vom 9. Juli 2018 betreffend die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18. Juli 2018 bis zum 1. August 2018 als auch die Bekanntmachung vom 10. August 2018 zur Auslegung vom 20. August 2018 bis zum 21. September 2018, die jeweils nur durch Anschlag an den Gemeindetafeln erfolgte, fehlerhaft waren. Dies wurde vom Antragsteller im Rahmen seiner Antragsbegründung zutreffend gerügt. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist die erneute Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Art. 27 Abs. 2 Satz 1 GO verweist in diesem Zusammenhang auf die Bekanntmachungsvorschrift des Art. 26 Abs. 2 GO. Art. 26 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 GO und § 1 Abs. 1 der Bekanntmachungsverordnung (BekV) lassen es nur dann zu, dass eine Gemeinde in ihrer Geschäftsordnung als Bekanntmachungsart den Anschlag an Gemeindetafeln vorsieht, wenn sie über kein eigenes Amtsblatt verfügt (vgl. BayVGH, B.v. 28.8.2017 – 9 ZB 14.1283 – juris Rn. 10 m.w.N.; B.v. 29.4.2021 – 1 ZB 19.224 – juris Rn. 5; Glaser in Widtmann/Grasser/Glaser, GO, Stand März 2021, Art. 26 Rn. 7). Das ist mit dem „Amtlichen Mitteilungsblatt“ der Antragsgegnerin hier aber der Fall. Es erscheint in Anbetracht dieses Verfahrensfehlers sachgerecht, bei der Bewertung der

Angemessenheit der Frist vom 15. bis zum 29. März 2019 nicht nur die Änderungen im Planentwurf vom 1. März 2019 gegenüber dem vorherigen Entwurf, sondern auch die vorhergehenden Änderungen seit dem Billigungsbeschluss in den Blick zu nehmen.

## **28**

Letztlich kann diese Frage aber dahinstehen, da auch die Änderungen im letzten Planentwurf insbesondere hinsichtlich der zwischen den Beteiligten umstrittenen Festsetzung eines Dorfgebietes im gesamten Plangebiet und der Frage, wie die Lärmkonflikte mit dem Weinbaubetrieb gelöst werden können, noch erhebliche abwägungsrelevante Entwicklungen darstellten, die einer längeren Befassungs- und Stellungnahmefrist bedurft hätten. Insoweit ist zwar zu berücksichtigen, dass die Antragsgegnerin im Wesentlichen Eigentümerin der noch unbebauten Plangebietsflächen ist und der von der Planung betroffene Antragsteller im Verfahren schon lange anwaltlich vertreten war. Andererseits fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2019 nach einem eher untypischen und komplexen Verfahrensablauf, nämlich vorausgegangenen zweimaligen weitreichenden Planänderungen und zunächst erfolgtem Satzungsbeschluss sowie späterer Aufhebung desselben statt. Erst aus dem letzten Planentwurf ergibt sich das endgültige Lösungskonzept der Antragsgegnerin zum Immissionsschutz sowie zur Gliederung des Dorfgebiets. Die neuerlichen Änderungen wurden zudem mit der Bekanntmachung der Auslegung im amtlichen Mitteilungsblatt vom 8. März 2019 – wie schon bei den (fehlerhaften) Bekanntmachungen zu den geänderten Planentwürfen zuvor – nicht kommuniziert. Es war nur von einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Rede. Die ergänzend eingeholten schalltechnischen Untersuchungen vom 18. Januar 2019 und 23. Januar 2019 wurden lediglich bei den auszulegenden Unterlagen mit angeführt. In den Planungsentwürfen wurden die Änderungen ebenfalls nicht gekennzeichnet. Soweit in der veröffentlichten Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 1. März 2019 im Planentwurf vom selben Tag vorgenommene Änderungen angesprochen sind, waren diese nicht vollständig aufgezählt. Redaktionelle Änderungen und die Neufassung der Begründung, soweit sie den Punkt 6, Immissionsschutz, betrifft, sind zwar angeführt, die Änderungen der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen aber nicht. Es bedurfte somit einer erneuten intensiven Befassung mit den ausgelegten Unterlagen, um sämtliche Änderungen sowie ihre Tragweite nachzuvollziehen. Zudem bedurfte es einer Auseinandersetzung mit neuen Erwägungen aufgrund ergänzender lärmtechnischer Untersuchungen im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Planungskonzeption. Nachdem andererseits auch keine besondere Dringlichkeit ersichtlich ist, die etwa der Anwendung der gesetzlich vorgesehenen einmonatigen Frist entgegengestanden haben könnte, kann die Verkürzung der Dauer der Auslegung und der Frist zur Stellungnahme nicht mehr als angemessen angesehen werden.

## **29**

bb) Der vorgenannte Verfahrensfehler wegen unangemessener Verkürzung der Dauer der Auslegung und der Frist für Stellungnahmen bei der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V. mit § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich (vgl. BayVGH, U.v. 27.2.2018 – 15 N 16.2381 – juris Rn. 36).

## **30**

Der Mangel ist auch nicht nachträglich unbeachtlich geworden. Der Antragsteller hat den genannten Mangel rechtzeitig nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans im amtlichen Mitteilungsblatt vom 5. April 2019 innerhalb der Jahresfrist gerügt (§ 215 Abs. 1 BauGB). Es genügt, dass die konkrete Rüge mit Schriftsatz vom 8. Januar 2020 im vorliegenden Normenkontrollverfahren vorgebracht worden und der Antragsgegnerin zeitnah zugegangen ist (vgl. BayVGH, U.v. 27.2.2018 a.a.O. Rn. 37).

## **31**

b) Darüber hinaus liegt ein Bekanntmachungsmangel des Bebauungsplans vor, weil in seinen textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf eine nicht veröffentlichte DIN-Vorschrift Bezug genommen wird, ohne in der Planurkunde oder in der Bekanntmachung der Satzung auf die Möglichkeit einer entsprechenden Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, hinzuweisen.

## **32**

Die Anforderungen des Rechtsstaatsprinzips an die Verkündung von Normen stehen zwar einer Verweisung auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht von vornherein entgegen. Verweist eine Festsetzung auf eine solche Vorschrift und

ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber aber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der jeweiligen technischen Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Dies gilt unabhängig davon, ob der Plangeber eine Regelung insgesamt dem Ergebnis der Anwendung der technischen Vorschrift überlässt oder ob er zwar dem Grunde nach selbst bestimmt, welchen Anforderungen die baulichen Anlagen genügen müssen, aber erst der Verweis auf die Vorschrift ergibt, nach welchen Methoden und Berechnungsverfahren der Inhalt der Anforderungen im Einzelnen zu ermitteln bzw. nachzuweisen ist. Den rechtsstaatlichen Anforderungen genügt die Gemeinde, wenn sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde oder in der ortsüblichen Bekanntmachung hinweist (vgl. zum Ganzen BVerwG, B.v. 25.6.2020 – 4 CN 5.18 – BVerwGE 169,29 = juris Rn. 38 m.w.N.; BayVGh, U.v. 7.3.2023 – 1 N 20.331 – juris Rn. 24 m.w.N.)

### 33

Diesen Anforderungen entspricht der angefochtene Bebauungsplan nicht. In der textlichen Festsetzung 14.3 wird auf die DIN 4109 Bezug genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu ausgeführt, dass im Hinblick auf Verkehrslärmeinwirkungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind. Für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 im Obergeschoss wird ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 gefordert. Hieraus ergibt sich, dass die Berechnung der einzuhaltenden resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile anhand dieses technischen Regelwerks zu erfolgen hat. Anders als die DIN 4109:1989-11 (AIIIMBI Nr. 10/1991, S. 218) ist die DIN 4109:2018-01 nicht veröffentlicht, sodass ein Hinweis zu ihrer Einsehbarkeit erforderlich ist, der hier unterblieben ist. Das bloße Bereithalten der Vorschrift genügt nicht (vgl. BVerwG, B.v. 18.8.2016 – 4 BN 24.16 – juris Rn. 8). Dieser nach § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB beachtliche Fehler bei der Bekanntmachung führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Gesamten (vgl. BayVGh, U.v. 7.3.2023 – 1 N 20.331 – juris Rn. 25; B.v. 20.12.2022 – 1 NE 22.2132 – juris Rn. 36; U.v. 12.8.2019 – 9 N 17.1046 – juris Rn. 41).

### 34

2. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan auch aus materiellen Gründen insgesamt unwirksam. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu maximalen Wand- und Firsthöhen verstoßen gegen § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. den Anforderungen des rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatzes (Gebot der Normenklarheit).

### 35

a) Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit führt zur Unwirksamkeit der betreffenden Festsetzung, ohne dass es auf § 214, § 215 BauGB ankommt. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei, zu entscheiden, welcher Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird (vgl. BayVGh, U.v. 7.3.2023 – 1 N 20.331 – juris Rn. 19 m.w.N.). § 18 Abs. 1 BauNVO konkretisiert dies für Höhenfestsetzungen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dahingehend, dass die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit muss es sich um eindeutig bestimmte oder bestimmbar feste Bezugspunkte handeln (vgl. BayVGh, U.v. 26.9.2022 – 15 N 21.3023 – juris Rn. 43; U.v. 23.6.2020 – 1 N 17.972 – juris Rn. 18).

### 36

Gemessen daran ist hier der untere Bezugspunkt nicht klar festgelegt. In Nr. 3.3 der textlichen Festsetzungen wird als Bezugspunkt für die Firsthöhe und die Wandhöhe im ganzen Baugebiet die Oberkante Gehweg/Straße angegeben, der an der Straßenbezugslinie vor der Mittelachse des betroffenen

Gebäudes anzusetzen ist. Dies ist grundsätzlich zulässig, wenn diese Höhe im Bebauungsplan selbst hinreichend klar festgelegt wird, etwa durch Bestimmung konkret in m üNN oder durch Bemessung bzw. Bestimmbarkeit anhand der bereits existierenden oder höhenmäßig fixierten Verkehrsfläche. Nimmt der Plangeber zur Bestimmung der Gebäudehöhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungsstraße Bezug, die noch nicht vorhanden ist, muss die noch herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein; es reicht nicht, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben von Verwaltungsstellen des Plangebers zu überlassen (vgl. BayVGh, U.v. 7.3.2023 – 1 N 20.331 – juris Rn. 20 m.w.N.). Dass die Festsetzung hier auf die Erschließungsstraße Bezug nimmt, steht nicht in Frage. Dies ergibt sich auch aus der ergänzenden Klarstellung, dass bei Eckgrundstücken Bezugspunkt jene Straße ist, von der das Grundstück erschlossen wird. Für die nach dem Plan neu zu errichtende Straße (Im Sch.), die der Erschließung der Teilgebiete MD 2.1 bis 3 dient, sind Festsetzungen zur Höhe nicht dargestellt und die Erschließungsstraße war im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (vgl. OVG NW, U.v. 10.2.2022 – 7 D 260/20.NE – juris Rn. 54) auch noch nicht fertiggestellt. Davon ist der Senat nach dem Inhalt der Akten und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung überzeugt. Die sich aus der fehlenden Festlegung der Höhenlage ergebende Unbestimmtheit ist auch nicht unter dem Gesichtspunkt „planerischer Zurückhaltung“ zu rechtfertigen. Denn das ist ausgeschlossen, wenn die Gemeinde – wie hier – von der nicht bestimmten und offen gelassenen Höhenlage der Erschließungsstraße wiederum andere Festsetzungen abhängig macht. In diesem Fall ist bezüglich der Lage der Bezugspunkte bereits im Planaufstellungsverfahren eine verbindliche Regelung zu treffen (vgl. BayVGh, U.v. 7.3.2023 a.a.O.).

### 37

b) Die Unbestimmtheit der Festsetzung zum unteren Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhen im neuen Baugebiet nach § 18 Abs. 1 BauNVO führt hier zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit eines Teils eines Bebauungsplans hat nur dann nicht dessen Gesamtnwirksamkeit zur Folge, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den ungültigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.2007 – 4 BN 44.07 – juris Rn. 3). Eine nur teilweise Unwirksamkeit scheidet im vorliegenden Fall aus, weil die Antragsgegnerin einen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Höhe nicht beschlossen hätte. Sowohl Höhe als auch Höhenlage der Gebäude sind im Hinblick auf einen wirksamen Schallschutz durch die festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen von Bedeutung.

### 38

3. Auf die weiteren Einwendungen des Antragstellers gegen die Gültigkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplans kommt es nach alledem nicht mehr entscheidungserheblich an. Im Hinblick auf die in der mündlichen Verhandlung erörterten Fragen und zukünftige Verfahrensschritte hält es der Senat aber für sachgerecht, auf einige Punkte ergänzend hinzuweisen.

### 39

a) Der angegriffene Bebauungsplan dürfte auch deshalb unwirksam sein, weil er nicht vor seiner Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt vom 5. April 2019 ordnungsgemäß ausfertigt wurde. Auf dem vorliegenden Bebauungsplanoriginal befindet sich ein vom ersten Bürgermeister unterzeichneter Ausfertigungsvermerk vom 5. April 2019. Bebauungspläne sind als Satzungen auszufertigen, bevor sie gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden. Die formellen Gültigkeitsvoraussetzungen der Ausfertigung richten sich nach Landesrecht. Das bayerische Landesrecht sieht in Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO die Ausfertigung gemeindlicher Satzungen ausdrücklich vor. Durch die eigenhändige Unterschrift des ersten Bürgermeisters oder seines Stellvertreters wird die Originalurkunde, die der Verkündung der Norm zugrunde zu legen ist, erst hergestellt und beglaubigt, dass die Satzung, so wie sie vorliegt, vom Gemeinderat beschlossen worden ist. Demzufolge muss die Ausfertigung vor der Bekanntmachung liegen (vgl. BayVGh, U.v. 20.10.2009 – 1 N 06.1545 – juris Rn. 28 f.). Das schließt zwar nicht aus, dass ein Bebauungsplan an dem Tage, an dem er ausfertigt worden ist, noch bekanntgemacht wird. Die Übereinstimmung von Ausfertigungs- und Bekanntmachungsdatum ist aber ein starkes Indiz dafür, dass die Reihenfolge nicht gewahrt ist (vgl. BVerwG, B.v. 27.1.1999 – 4 B 129.98 – juris Rn. 6). Wenn – wie hier – der Satzungsbeschluss im Amtsblatt bekanntgemacht wurde (vgl. Art. 26 Abs. 2 GO), wird es regelmäßig nicht möglich sein, die Bekanntmachung im Amtsblatt nach der Ausfertigung noch am selben Tag erfolgen zu lassen (vgl. BayVGh, U.v. 30.6.2016 – 2 N 15.713 – juris Rn. 17).

### 40

b) Der Senat hat außerdem erhebliche Bedenken, ob die Planrechtfertigung für ein nicht nur das Teilgebiet MD 1, sondern auch die Teilgebiete MD 2.1 bis 3 umfassendes Dorfgebiet vorliegt. An der städtebaulichen Rechtfertigung fehlt es, wenn das fragliche Gebiet nicht mehr von intakten Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe geprägt wird und in absehbarer Zeit auch nicht mehr geprägt werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 3.2.2014 – 1 NE 13.2508 – juris Rn. 13 f.). Zwar ist die Gliederung eines festgesetzten Dorfgebiets möglich und müssen die Teilbereiche für sich betrachtet jeweils dessen allgemeinen Zweckbestimmung nicht voll entsprechen (vgl. BayVGH, U.v. 26.11.2020 – 9 N 17.2367 – juris Rn. 22 m.w.N.). Eine Prägung des gesamten festgesetzten Gebietes durch den Weinbaubetrieb des Antragstellers, noch dazu, nachdem zwischen diesem und den übrigen Teilgebieten im Bereich eines Grünstreifens nördlich einer vorhandenen Wegefläche planbedingt eine 5 m hohe Lärmschutzwand errichtet wurde, erscheint aber fraglich. Die kleinteilige Gliederung in die Teilgebiete MD 2.1, 2.2 und 3 und der Zuschnitt der beiden Teilgebiete MD 3, in denen wie sonst nur noch im Gebiet MD 2.1 keine sonstigen Wohnbauvorhaben zugelassen sind, lassen nicht erwarten, dass sich Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe ansiedeln werden (vgl. auch § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Zudem spricht der aus den vorgelegten Akten ablesbare Verfahrensablauf dafür, dass von dem ursprünglichen Konzept der Antragsgegnerin, welches auf die Realisierung von Eigenheimen auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken gerichtet war, nicht ernsthaft abgerückt oder in Richtung der Entwicklung eines Dorfgebiets gegengesteuert worden wäre. Es spiegelt sich vielmehr weiterhin im Bebauungsplan in der (wenn auch nicht verbindlichen) Ausweisung wohnbautypischer Parzellen (mit Hausnummern) wieder. Der Plan enthält bezeichnenderweise unter der Überschrift „Landwirtschaft“ zudem den Hinweis, „dass in dem vorliegenden Dorfgebiet ein dem Gebietscharakter entsprechender landwirtschaftlicher Betrieb liegt“ und insbesondere mit „landwirtschaftlicher Geräusentwicklung“ zu rechnen sei. Im Übrigen stellt sich der in der mündlichen Verhandlung zur Sprache gekommene, schon recht weit fortgeschrittene Planvollzug bislang dergestalt dar, dass ganz überwiegend Wohnnutzung und vereinzelt gewerbliche Haupt- oder Nebennutzung verwirklicht wurde.

#### 41

c) Des Weiteren erscheint hinsichtlich der Frage der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans und damit ebenfalls bereits auf der Ebene der Planerforderlichkeit problematisch, dass vorliegend nicht nur auf die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, sondern schon auf fachkundige Begehungen zur Arterfassung verzichtet wurde, um die Verwirklichung zwingender artenschutzrechtlicher Verbote ausschließen zu können (vgl. BayVGH, U.v. 7.10.2022 – 9 N 21.190 – juris Rn. 27 m.w.N.). In der Regel hat zur Ermittlung, ob europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und wildlebende Vogelarten nach Art. 1 RL 79/409/EWG vom Vollzug der Planung betroffen sein könnten, neben der Auswertung vorhandener Erkenntnisse auch eine Bestandserfassung vor Ort stattzufinden, deren Methodik und Intensität von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall abhängt. Daneben darf mit Prognosewahrscheinlichkeiten, Schätzungen und, sofern der Sachverhalt angemessen erfasst werden kann, mit worst-case-Betrachtungen gearbeitet werden, die dann allerdings konsequent durchzuhalten sind (vgl. BVerwG, U.v. 6.4.2017 – 4 A 16.16 – juris Rn. 28; U.v. 18.3.2009 – 9 A 39.07 – juris Rn. 44). Hier wurde vom Planungsbüro, das den Umweltbericht erstellt hat, lediglich eine Potentialabschätzung anhand der von ihm – wohl aufgrund einer einzigen im März 2017 vorgenommenen Begehung – angenommenen Lebensraumausstattung durchgeführt. Zur Begründung wurde angeführt, dass von der Naturschutzbehörde keine faunistische Vor-Ort-Kartierung zur Bestandserfassung und keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gefordert worden sei. Diese hatte allerdings in ihrer ersten Stellungnahme eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für erforderlich gehalten und insbesondere auf das mögliche Vorkommen der Zauneidechse entlang der Umgehungsstraße hingewiesen. Den Akten lässt sich die spätere Feststellung der Naturschutzbehörde entnehmen, dass keine Kartierung durchgeführt worden sei, nicht aber, dass sie von ihrer ersten Einschätzung abgerückt wäre. Letztlich stellt auch das Planungsbüro eine Habitataignung für die Zauneidechse zumindest auf den Flächen des Weinbaubetriebs des Antragstellers und darüber hinaus „keine idealen Brutbedingungen“ für bodenbrütende Vögel fest. Bei dieser Sachlage, bei der insbesondere das Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann und dieses dazu noch eine erhebliche Größe aufweist, bestehen erhebliche Zweifel, ob – wie an sich nur in Ausnahmefällen verzichtbar (BVerwG, U.v. 9.7.2008 a.a.O. Rn. 60) – auf eine Bestandsaufnahme vor Ort durch Begehungen des Untersuchungsraums mit dabei vorzunehmender Erfassung des Arteninventars verzichtet werden durfte. Darüber hinaus ist unklar, ob der Verfasser des Umweltberichts über den

erforderlichen fachlichen Sachverstand verfügte (vgl. BayVGH, U.v. 19.2.2014 – 8 A 11.40040 – juris Rn. 825 m.w.N.).

**42**

Die Antragsgegnerin trägt gemäß § 154 Abs. 1 VwGO als unterlegene Partei die Kosten des Verfahrens. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

**43**

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

**44**

Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO muss die Antragsgegnerin die Nummer I der Entscheidungsformel nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils in derselben Weise veröffentlichen wie die angefochtene Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB).