VGH München, Urteil v. 02.05.2024 – 9 N 22.465

**Titel:**

## Änderungsbebauungsplan zur Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros

**Normenketten:**

BauGB § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 13 Abs. 1, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1
GG Art. 14 Abs. 1

**Leitsatz:**

**Es liegt ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor, wenn eine Gemeinde weder den im Plangebiet, einem teilweise festgesetztem Kerngebiet und einem teilweise festgesetzten Mischgebiet, vorhandenen Bestand an Vergnügungsstätten einerseits und an schutzwürdigen Einrichtungen andererseits ausreichend ermittelt noch in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt und abgewogen, noch die von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Eigentümerbelange der vom Bebauungsplan betroffenen Eigentümer berücksichtigt hat. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Normenkontrolle, Änderung eines Bebauungsplans, Grundzüge der Planung, (teilweiser) Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros, Vergnügungsstättenkonzept, Abwägungsgebot, Bebauungsplan, Spielhalle, Wettbüro, Abwägung, Kerngebiet, vereinfachtes Verfahren, Auslegung

## Tenor

I. Die am 10. November 2021 bekannt gemachte „Änderung des Bebauungs¬plans Nr. ... für das Gebiet zwischen ...Straße, ... Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung ..., ...-Straße und der Westseite des ...“ der Antragsgegnerin ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu voll¬streckenden Bedarfs vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

## Tatbestand

1
Die Antragstellerin wendet sich gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. … für das Gebiet zwischen …Straße, … Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung …, … und der Westseite des … vom 14. Oktober 2021, bekannt gemacht am 10. November 2021, mit der die Antragsgegnerin die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros eingeschränkt hat.

2
Die Antragstellerin ist als Unternehmergesellschaft unter anderem im Bereich der Vermittlung von Sportwetten und der Errichtung von Wettbüros tätig. Sie ist Mieterin einer Ladeneinheit im …geschosses des Gebäudes …, … … (Gemarkung …, FlNr. …*), das im Planbereich des Bebauungsplans Nr. … liegt. Sie hat mit Einwilligung des Eigentümers bei der Antragsgegnerin einen Bauantrag wegen Nutzungsänderung eines Ladens in ein Wettbüro eingereicht sowie einen Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung für eine Nutzungsänderung von Laden in ein Wettbüro gestellt. Gegen die ablehnenden Bescheide sind derzeit Klagen beim Verwaltungsgericht anhängig (AN 9 K 20.02313 sowie AN 9 K 20.01507), die ruhend gestellt sind.

3
Am 21. Februar 1973 trat der qualifizierte Bebauungsplan Nr. … in Kraft, der für seinen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1968 sowie Kerngebiet gem. § 7 BauNVO 1968 festgesetzt hat. In letzterem Gebiet liegt die von der Antragstellerin gemietete Ladeneinheit. Anlass der Aufstellung des damaligen Bebauungsplans war laut dessen Begründung, dass „die … Straße, der als

Hauptverkehrs straße eine wesentliche Verkehrsbedeutung zukommt, eine Gesamtbreite von 25 m erhalten (soll).“ „Weiterhin ist beabsichtigt, den … und einige anschließende Straßen im Zuge der verkehrlichen Umstrukturierung in eine Fußgängerzone umzugestalten.“

4
Am 27. September 2018 beschloss der Stadtplanungsausschuss der Antragsgegnerin, den Bebauungsplan Nr. … „Südstadt-Ost“ aufzustellen, der weite Gebiete der bisher nicht überplanten … Südstadt ebenso wie den Geltungsbereich zweier qualifizierter Bebauungspläne umfasste. Am 17. Oktober 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte ebenso wenig wie eine Umweltprüfung.

5
Nachdem die Antragsgegnerin erkannt hatte, dass in dessen Planbereich unter anderem der vom qualifizierten Bebauungsplan Nr. … umfasste Geltungsbereich lag, erfolgte eine Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. …; die Planbereiche der qualifizierten Bebauungspläne Nr. … (und Nr. …*), die planungsrechtliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung enthielten, wurden vom Planbereich des Bebauungsplans Nr. … ausgenommen und als Änderungsbebauungsplanentwürfe fortgeführt. Der Stadtplanungsausschluss beschloss am 10. Juni 2021: „Der Stadtplanungsausschluss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. … „Südstadt-Ost“ und die Entwürfe zur Änderung der BBP Nr. … und Nr. … vom 04.05.2021 unter Hinweis auf den Entwurf der Begründung vom 15.04.2021. Das Verfahren wird nach § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.“ Zugleich wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. … sowie der Entwürfe zur Änderung der Bebauungspläne Nr. … und Nr. … nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung beschlossen (vgl. BBP – Akte …, Bl. 115). Am 23. Juni 2021 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanentwurfs Nr. … und seine öffentliche Auslegung vom 1. Juli 2021 bis einschließlich 2. August 2021. Stellungnahmen wurden keine abgegeben.

6
Am 14. Oktober 2021 beschloss der Stadtplanungsausschuss unter anderem „die Änderung des Bebauungsplans Nr. … für das Gebiet zwischen …Straße … …, der südlichen Grenze der Gemarkung …, …Straße und der Westseite des … vom 04.05.2021 unter Hinweis auf die Begründung vom 03.09.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung“ (vgl. Akte BBP – …, Bl. 58) sowie dessen öffentliche Bekanntmachung. Am 28. Oktober 2021 erfolgten die Ausfertigung und am 10. November 2021 die Veröffentlichung im Amtsblatt.

7
Inhalt der Änderung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. … ist die Ergänzung des § 3 um folgende Nr. 4:

8
„4. Art der baulichen Nutzung

9
4.1. Im Mischgebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

10
4.2. Im Kerngebiet MK 1 sind Spielhallen und Wettbüros nur im Untergeschoss und dem 1. Obergeschoss zulässig.

11
4.3. In den Kerngebieten MK 2 sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

12
Am 18. Februar 2022 stellte die Antragstellerin einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan Nr. … beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof. Zur Begründungführt sie im Wesentlichen aus, dass mit § 9 Abs. 2b BauGB i.V.m. § 13 BauGB das falsche Planungsinstrument gewählt worden sei. Der Anwendungsbereich von § 9 Abs. 2b BauGB beschränke sich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB, er könne nicht für Gebiete mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt werden. Die mit dem Normenkontrollantrag angegriffene Änderung betreffe mit dem Bebauungsplan Nr. … einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB, der Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt habe, so dass die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß §§ 13, 9 Abs. 2b BauGB

unzulässig sei. Darüber hinaus bestehe keine Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB, denn im gesamten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans fänden sich weder Schulen, noch Kindergärten, noch Kirchen, noch sonstige soziale Einrichtungen, die durch das Vorhandensein von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden könnten. Auch sei der zweite mögliche Grund für die Aufstellung eines Bebauungsplans, der in § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB normiert sei, nicht gegeben. Eine Besichtigung des Plangebiets habe ergeben, dass nicht die Vergnügungsstätten Grund für einen etwaigen „Trading-Down-Effekt“ seien, sondern die nahezu gänzlich ohne Stadtgrün auskommende Betonwüste und die Sammlung von Bausünden, die hier das Stadtbild prägten. Auch bleibe unklar, warum sich der Ausschluss nicht auf Spielhallen beschränke.

13
Des Weiteren rügt die Antragstellerin, dass sich die Antragsgegnerin maßgeblich auf das „Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption“ stütze, das die Bürger als Planbetroffene während der öffentlichen Auslegung nicht hätten einsehen können. Derart zentrale Fachgutachten müssten im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden, da andernfalls der Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erreicht werden könne.

14
Schließlich enthalte der Bebauungsplan unzulässige Festsetzungen. Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 2b BauGB seien auf die Art der baulichen Nutzung beschränkt, also auf die Vergnügungsstätten ihrer Art nach. Andere Festsetzungen seien nicht möglich. Bei der Beschränkung der Spielhallen und Wettbüros auf das Untergeschoss und das erste Obergeschoss handle es sich jedoch um andere bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsmerkmale, die über § 9 Abs. 2b BauGB nicht festgesetzt werden dürften.

15
Die Änderung des Bebauungsplans stelle sich auch deswegen als unwirksam dar, weil sie als von Anfang an funktionslos anzusehen sei, da es offenkundig nicht zu einer den Planzielen der Gemeinde entsprechenden Bebauung kommen werde und der Bebauungsplan die ihm zugedachte städtebauliche Ordnungsfunktion nicht zu erfüllen vermöge. Im gesamten Gebiet, das das Plangebiet MK1 umfasse, sei jedoch ein Betrieb von Spielhallen und Wettbüros weder im Untergeschoss noch im 1. Obergeschoss rein tatsächlich auf absehbare Zeit möglich. Da nur die Art der baulichen Nutzung und dort nur die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros Gegenstand der Bebauungsplanänderung sei, sei der geänderte Bebauungsplan als von Anfang an funktionslos anzusehen.

16
Es liege auch ein unzulässiger Eingriff in die Zweckbestimmung des Kerngebiets vor, da in einem Kerngebiet typischerweise Vergnügungsstätten konzentriert sein sollen.

17
Zudem liege eine verbotene Negativplanung vor. Die Länder hätten grundsätzlich die Aufgabe, ein ausreichendes Glücksspielangebot zu sichern. Es könne daher zur Vermeidung einer unzulässigen Negativplanung von Bedeutung sein, Lösungen zu prüfen, wenn sonst ein Bebauungsplan zum vollständigen Ausschluss von z.B. Spielhallen in einer Stadt oder in benachbarten Gemeinden des ländlichen Raums führen würde.

18
Schließlich sei der Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB in der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 10. November 2021 fehlerhaft, da auf Bestimmungen hingewiesen worden sei, die im gegebenen Fall nicht einschlägig seien, was verwirrend sei.

19
Die Antragstellerin beantragt,

20
die Änderung des Bebauungsplans Nr. … zwischen …Straße, … Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung …, …Straße und der Westseite des … vom 14.10.2021, bekannt gemacht am 10.11.2021, für unwirksam zu erklären.

21
Die Antragsgegnerin beantragt,

22
den Antrag abzulehnen.

23
Anlass für das Planaufstellungsverfahren sei es gewesen, unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts, das vom Stadtrat der Antragsgegnerin am 26. Oktober 2016 beschlossen worden sei, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebiets durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, zu verhindern.

24
Der Bebauungsplan sei formell rechtmäßig. Das Vergnügungsstättenkonzept der Antragsgegnerin sei nicht auszulegen gewesen. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB seien die Entwürfe der Bauleitpläne unter anderem mit der Begründung auszulegen. Dies sei geschehen. In der Begründung des Bebauungsplans werde unter dem „Kapitel I.3.5. Vergnügungsstättenkonzept“ auf die Ergebnisse des Vergnügungsstättenkonzepts Bezug genommen. Dies führe jedoch nicht zur Verpflichtung, dieses auszulegen. Auch sei es nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt habe. Zudem sei ein etwaiger Verstoß gegen § 13 BauGB gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich. Dass in dem Beschlussvorschlag, der dem Stadtplanungsausschluss im Rahmen seiner Sitzung am 10. Juni 2021 vorgelegen habe, lediglich Bezug auf das Verfahren zum Erlass des Bebauungsplans Nr. … benommen worden sei, sei vor diesem Hintergrund unbeachtlich. Aus der zu diesem Zeitpunkt ebenfalls vorliegenden Begründung ergebe sich klar, dass die Antragsgegnerin die Änderung des Bebauungsplans Nr. … im vereinfachten Verfahren durchgeführt habe, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt seien. Bei den Änderungen handle es sich lediglich um Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Wettbüros und Spielhallen bzw. zu deren Zulässigkeit in bestimmten Geschossen im Sinne einer Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Änderung der textlichen Festsetzungen der Mischgebietsausweisung sowie der Kerngebietsausweisungen MK 1 und MK 2 mit ihren Nutzungsdifferenzierungen nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO bewegten sich in der konkreten Planungssituation im Rahmen dessen, was die Antragsgegnerin schon bei der Aufstellung des Ausgangsbebauungsplans im Jahr 1972 gewollt hätte, wenn ihr die weitere städtebauliche Entwicklung bewusst gewesen wäre. Es solle der Betrieb von Wettbüros und Spielhallen gesteuert werden. Hauptziel der Änderung sei die Anpassung des Plangebiets unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts der Antragsgegnerin. Das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept solle dabei insbesondere Spielhallen, aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulich verträglicheren Kontext innerhalb der Gesamtstadt stellen. Dies solle durch die Definition von Zulässigkeitsbereichen und durch weitere Instrumente der städtebaulichen Feinsteuerung (z.B. Zuweisung von Geschossen) erfolgen. Hauptanliegen sei es, Gebiete bzw. Bereiche aufzuzeigen, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Antragsgegnerin und den Schutzzielen nicht entgegenstünden und daher verträgliche Standorte bzw. Zulässigkeitsbereiche mit den Mitteln der Bauleitplanung zu definieren.

25
Eine wesentliche, die Grundzüge der Planung berührende Abweichung liege auch nicht darin, dass die Antragsgegnerin im Mischgebiet und Kerngebiet MK 2 Spielhallen und Wettbüros ausschließe und diese im Kerngebiet MK 1 im UG und 1. OG zulasse, da diese Regelungen nicht den Gebietscharakter veränderten.

26
Schließlich sei auch der nach Auffassung der Antragsgegnerin unzutreffende Hinweis auf die Unbeachtlichkeit von Mängeln nach § 214 Abs. 2 Buchst. a BauGB in der Belehrung nach § 215 BauGB unerheblich, da es sich lediglich um die Wiedergabe einer nicht einschlägigen Bestimmung handele, die für sich alleine gesehen nicht dazu führe, dass ein möglicher Betroffener von der rechtzeitigen Geltendmachung von Mängeln abgehalten würde.

27
Auch in materieller Hinsicht halte der Bebauungsplan der rechtlichen Prüfung stand. Es liege keine Negativplanung vor; die „besonderen städtebaulichen Gründe“ nach § 1 Abs. 9 BauNVO seien vorhanden.

28

Der Bebauungsplan sei nicht funktionslos. Es werde bestritten, dass der Betrieb von Wettbüros und Spielhallen im Kerngebiet MK 1 weder im Untergeschoss noch im ersten Obergeschoss möglich sei. Im Bestand existiere bereits eine Spielhalle im Untergeschoss, deren Betrieb funktioniere und grundsätzlich zeige, dass Spielhallen (und damit auch Wettbüros) im Untergeschoss unterhalten werden könnten. Im ersten Obergeschoss des Kerngebiets MK 1 existierten bereits gewerbliche Nutzungen und nur sehr untergeordnete Wohnnutzungen. Die Antragsgegnerin verhindere nicht pauschal jegliche Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen. Durch die Zulässigkeit im Untergeschoss und ersten Obergeschoss werde die Ansiedlung dieser beiden Arten von Vergnügungsstätten vielmehr ermöglicht. Durch diese Festsetzungen bediene sich die Antragsgegnerin gerade der städtebaulichen Instrumentarien, die insgesamt zu einer Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen in den festgelegten Zulässigkeitsbereichen führen würden.

29
Ein unzulässiger Eingriff in die Zweckbestimmung des Kerngebiets liege ebenfalls nicht vor, da durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. … nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen würden und darüber hinaus durch die Regelung in § 3 Nr. 4.2 Spielhallen und Wettbüros nicht im gesamten Plangebiet ausgeschlossen würden.

30
Letztlich leide der angegriffene Bebauungsplan auch nicht an einem Abwägungsfehler. Eine Gemeinde dürfe durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Eine wirksame städtebauliche Planung setze voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestünden. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssten umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränkten. Anlass der Planaufstellung sei insbesondere die negative städtebauliche Entwicklung durch die in den letzten Jahren vermehrt erfolgte Ansammlung von Wettbüros und Spielhallen gewesen. Die Antragsgegnerin habe sich im Rahmen der Abwägung der städtebaulichen Belange mit dem Interesse der Antragstellerin an der Nutzung ihrer Mietsache als Wettbüro für die Zurückstellung der privaten Belange der Antragstellerin entschieden. Im Übrigen könne keine Rede davon sein, dass die Bebauungsplanung zum völligen Ausschluss von z.B. Spielhallen in einer Stadt oder in benachbarten Gemeinden des ländlichen Raums führen würde. Durch das Vergnügungsstättenkonzept der Antragsgegnerin seien im Stadtgebiet gerade auch bestimmte Zulässigkeitsbereiche vorgesehen.

31
Auf Rüge der Antragstellerin vom 23. September 2022, die Anwendung des § 9 Abs. 2b BauGB sei nicht zulässig gewesen, wies die Antragsgegnerin mit Schriftsatz vom 9. November 2022 unter anderem darauf hin, dass sie die Änderung des Bebauungsplans Nr. … im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Alt. 1 BauGB und nicht nach § 13 Abs. 1 Alt. 3 i.V.m. § 9 Abs. 2 b durchgeführt habe. Dies sei aus der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ersichtlich. Zu dem von der Antragstellerin geltend gemachten „Eingriff in die Privatnützigkeit“ und „Eingriff in das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb“ der Antragstellerin, verkenne diese, dass die Nutzung als Wettbüro im Anwesen „… *“ mit bestandskräftigem Bescheid vom 29. Juni 2018 untersagt worden sei. Es sei feststehende Rechtsprechung, dass die Planungsbehörde bei der Abwägung diejenigen privaten Belange außer Acht lassen dürfe, die nicht schutzwürdig seien, wozu alle Positionen zu zählen seien, denen der Schutz durch die Rechtsordnung versagt sei. Daher habe sie die hier nicht genehmigte Grundstücksnutzung nicht in ihre planerischen Erwägungen einbeziehen müssen, auch wenn offensichtlich sei, dass sich das Planvorhaben nachteilig auf sie auswirke.

32
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die beigezogenen Behördenakten sowie auf das Protokoll über die mündliche Verhandlung verwiesen.

## Entscheidungsgründe

33
Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.

I.

34
Der Antrag ist zulässig.

35
Der Normenkontrollantrag wurde innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO gestellt. Die Antragstellerin ist als Mieterin einer Ladeneinheit im …geschoss eines im Bebauungsplangebiet liegenden Gebäudes auch antragsbefugt. Die Antragsbefugnis eines obligatorisch Berechtigten ist anzuerkennen, wenn er durch den Bebauungsplan möglicherweise in der zulässigen Nutzung des Grundstücks, zu der er aufgrund seiner privatrechtlichen Stellung berechtigt ist, eingeschränkt ist (vgl. Stock in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, RdNr. 33 zu § 16). Diese Voraussetzungen sind gegeben. Der Antragstellerin ist als Mieterin des Objekts zum Zwecke des Betriebs eines Wettbüros durch die Festsetzungen des Bebauungsplans untersagt, diese angestrebte Nutzung aufzunehmen. Sie beruft sich damit auf eine aktuelle Einschränkung der mit dem Grundeigentum verbundenen Nutzungsrechte, soweit sie ihr durch den Mietvertrag übertragen worden sind (vgl. BVerwG, B.v. 11.11.1988 – 4 NB 5.88 – juris Rn. 9 ff.).

II.

36
Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Zwar führen weder das gewählte Verfahren, noch die öffentliche Auslegung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung noch die Bekanntmachung der Satzung zur Unwirksamkeit des streitgegenständlichen Bebauungsplans. Die angegriffene Planung leidet jedoch an einem gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 BauGB relevanten Verstoß gegen das Ermittlungs- und Bewertungsgebot (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie an einem gem. § 214 Abs. 3 Satz 2, § 215 Abs. 1 BauGB relevanten Verstoß gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB). Diese Mängel führen zur Gesamtunwirksamkeit des streitgegenständlichen Bebauungsplans.

37
1. Das von der Antragsgegnerin gewählte Verfahren führt nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. … Zwar ergibt sich hinsichtlich des für die Änderungsplanung gewählten Verfahrens aus den Aufstellungsunterlagen nicht eindeutig, ob die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Alt. 1 BauGB oder nach § 13 Abs. 1 Alt. 3 BauGB erfolgte. So lautet die Amtliche Bekanntmachung der Antragsgegnerin zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr. … vom 23. Juni 2021: „Die Aufstellung erfolgt gemäß § 9 Abs. 2b BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Umweltprüfung sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen“. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. … sowie zur Änderung des Bebauungsplan Nr. … und zur Änderung des Bebauungsplan Nr. … vom 3. September 2021, die Grundlage des Satzungsbeschlusses des Stadtplanungsausschusses vom 14. Oktober 2021 war, heißt es hingegen (Seite 4/17): „Die Änderung der Bebauungspläne Nr. … sowie Nr. … erfolgt ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderungen nicht berührt sind“. Die Frage, auf welche konkrete Alternative die Antragsgegnerin ihre Änderungsplanung gestützt hat, kann allerdings dahingestellt bleiben, da in beiden Fällen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommt und dessen Voraussetzungen gegeben sind.

38
a) Nach § 13 Abs. 1 Alt. 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren unter anderem dann anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB). Ob durch die Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im ursprünglichen Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Die Grundzüge werden nicht berührt, wenn das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild erhalten bleibt und der planerische Grundgedanke nicht verändert wird (Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Januar 2024, § 13 Rn. 18). Änderungen der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung oder Differenzierungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

berühren nicht stets die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB; entscheidend sind die Umstände des jeweiligen Einzelfalls (BVerwG, U.v. 29.1.2009 – 4 C 16.07 – BverwGE 133, 98-118 = juris Rn.23). Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch den planerischen Willen gedeckt sein; es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (zusammenfassend BayVGH, U.v. 5.4.2022 – 1 N 20.1594 – juris Rn. 24; zum Ganzen auch: BVerwG, B.v. 15.3.2000 – 4 B 18.00 – juris Rn. 4 ff.; U.v. 4.8.2009 – 4 CN 4.08 – juris, Rn. 12; U.v. 16.12.2010 – 4 C 8.10 – juris Rn. 26; BayVGH, U.v. 16.2.2021 – 15 N 19.923 – juris Rn. 23). Hieran gemessen sind durch den streitgegenständlichen Änderungsbebauungsplan die Grundzüge der Planung der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans nicht berührt. Anlass des Erlasses des Bebauungsplans Nr. … vom 8. Februar 1973 war es, die … Straße auf 25 m Gesamtbreite zu erweitern. Der … und einige anschließende Straßen sollten im Zuge der verkehrlichen Umstrukturierung in eine Fußgängerzone umgestaltet werden. In diesem Zusammenhang sollten Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet geschaffen werden (vgl. Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan Nr. … – 3. Fassung). Dem Entstehungsprozess des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass hierfür die bereits vorhandenen bzw. bereits konkret beabsichtigten Nutzungen festgeschrieben werden sollten. Der nunmehrige Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in Teilbereichen des Bebauungsplans berührt den planerischen Grundgedanken der verkehrlichen Umstrukturierung und des weitgehenden Beibehalts der vorhandenen bzw. zu diesem Zeitpunkt beabsichtigten Nutzungen nicht.

39
b) Unbeschadet dessen wäre ein etwaiger Verstoß gegen § 13 BauGB entsprechend § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbs. 2 BauGB unbeachtlich. Bei § 13 Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Verfahrensvorschrift im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Verletzung nicht als beachtlich bezeichnet wird; eine zu Unrecht erfolgte Anwendung des vereinfachten Verfahrens führt jedoch zu weiteren Verfahrensfehlern, deren Beachtlichkeit ihrerseits nach § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen ist. Dass sie auf eine Verletzung des § 13 BauGB zurückgehen, führt nur dann zu ihrer Unbeachtlichkeit, wenn das Gesetz dies bestimmt. Dies ist für die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der internen Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbs. 2 BauGB ausdrücklich geschehen. Sofern die Durchführung einer Umweltprüfung nicht gemeinschaftsrechtlich geboten war, findet diese Unbeachtlichkeitsklausel entsprechende Anwendung, wenn eine Gemeinde verkannt hat, dass die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt, und infolge dessen auch die Vorschriften über die Begründung der Bauleitpläne verletzt worden sind (BVerwG, U. v. 4.8.2009 – 4 CN 4.08 – Rn. 22; OVG Münster, U. v. 29.1.2014 – 2 D 102/11 – juris, Rn. 80 ff.). Dies ist ersichtlich nicht der Fall. Die Änderung richtet sich auf eine Eindämmung von Spielhallen und Wettbüros und beschränkt sich damit auf den Ausschluss bestimmter Arten allgemein zulässiger Nutzungen. Neue, erheblich immissionsträchtige Nutzungen lässt sie nicht zu.

40
2. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ist auch die Auslegung nicht zu beanstanden. Insbesondere war die Antragstellerin nicht verpflichtet, ihr am 26. Oktober 2016 beschlossenes Vergnügungsstättenkonzept im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit auszulegen. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB (i.d.F.v. 3.11.2017) sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Die Pflicht zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB bezweckt eine Anstoßfunktion. Die Bekanntmachung hat daher in einer Weise zu erfolgen, die geeignet ist, das Informations- und Beteiligungsinteresse der Bürger zu wecken, die an der beabsichtigten Bauleitplanung interessiert oder von ihr betroffen sind (vgl. BVerwG, B.v. 17.12.2004 – 4 BN 48/04 –, juris Rn. 6, m.w.N.). Hieraus ergibt sich eine über den Wortlaut des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB hinausgehende Auslegungspflicht für das Vergnügungsstättenkonzept nicht. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wird auf das Vergnügungsstättenkonzept Bezug genommen und wesentliche Hintergründe und Aussagen hieraus wiedergegeben. Die mit dem Konzept verfolgte Entwicklung kann daher in groben Zügen der Begründung selbst entnommen werden. Im Übrigen war und ist das Vergnügungsstättenkonzept über das Internet ohne

Weiteres auffindbar und abrufbar, so dass die Bürger ein etwaiges Informations- und Beteiligungsinteresse ohne weiteren (großen) Aufwand oder Kosten decken konnten.

41
3. Schließlich erfolgte die Bekanntgabe der Satzung ordnungsgemäß. Zwar war der Hinweis nach § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften zu weitgehend, da in der Änderungsbekanntmachung vom 10. November 2021 auf die hier nicht einschlägige Vorschrift der Unbeachtlichkeit von Fehlern nach § 214 Abs. 2a BauGB, der für Bebauungspläne gilt, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, auch in Verbindung mit § 13b BauGB aufgestellt worden sind, verwiesen wird. Unabhängig davon, ob dieser falsche Hinweis überhaupt geeignet ist, beim Betroffenen einen rechtserheblichen Irrtum hervorzurufen und ihn davon abzuhalten, gegenüber der Antragsgegnerin einen die Verletzung der in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Vorschriften begründenden Sachverhalt geltend zu machen, würde daraus lediglich folgen, dass die Unbeachtlichkeit nicht ausgelöst würde (BVerwG, B.v. 8.1.2024 – 4 BN 15/23 – juris Rn. 3 m.w.N.). Im Übrigen hat die Antragstellerin innerhalb der Jahresfrist unter Nennung (vermeintlicher) Verstöße einen Normenkontrollantrag gestellt.

42
4. Die Antragsgegnerin hat jedoch die Belange, die für die Abwägung bedeutsam sind, unzureichend ermittelt und gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot der gerechten Abwägung verstoßen. Dieses verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).Die Antragsgegnerin hat weder den im Plangebiet, einem mit dem Bebauungsplan Nr. … teilweise festgesetztem Kerngebiet und einem teilweise festgesetzten Mischgebiet, vorhandenen Bestand an Vergnügungsstätten einerseits und an schutzwürdigen Einrichtungen andererseits ausreichend ermittelt noch in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt und abgewogen, noch die von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Eigentümerbelange der vom Bebauungsplan betroffenen Eigentümer berücksichtigt.

43
a) Die Anforderungen an das Abwägungsgebot ergeben sich aus den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 2 Abs. 3 BauGB und materiell-rechtlich aus § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. BVerwG, B.v. 30.6.2014 – 4 BN 38.13 – juris Rn. 6), wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall) oder 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, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität) (BVerwG, U.v. 12.12 1969 – 4 C 105.66 – BVerwGE 34, 301, 308 f.; U.v.5.5.2015 – 4 CN 4.14 – juris Rn. 14; stRspr). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgeblich, § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

44
Eine Gemeinde kann dann durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben, wenn hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange hierfür bestehen. Diese öffentlichen städtebaulichen Interessen müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Eine rechtmäßige Abwägung setzt dabei – insbesondere bei der Überplanung eines weitgehend bebauten Bereichs – eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen (privaten) Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Nutzungsinteresse des Eigentümers mit dem öffentlichen Interesse an der beabsichtigten (Neu-)Ordnung des Plangebiets

abgewogen werden (vgl. allgemein – im Wesentlichen mit Fokus auf den Entzug von Nutzungsrechten – etwa BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – juris Rn. 15; BVerwG, B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – juris Rn. 17; OVG NRW, U.v. 17.8.2020 – 2 D 27/19.NE – juris Rn. 105, U.v. 13.7.2020 – 10 D 37/18.NE – juris Rn. 36 ff., U.v. 30. 9.2014 – 2 D 87/13.NE – Rn. 65). Dementsprechend setzt eine Abwägung zuvorderst eine Zusammenstellung des relevanten Abwägungsmaterials voraus.

45
b) Gegen diese Abwägungsgrundsätze hat die Antragsgegnerin verstoßen.

46
aa) Die Antragsgegnerin ist der für eine ordnungsgemäße Umsetzung des Konzepts notwendigen sorgfältigen Ermittlung des vorhandenen Bestandes an baulichen Anlagen, Vergnügungsstätten einerseits und schutzwürdigen Einrichtungen andererseits, nicht nachgekommen.

47
Weder aus der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Abbildung 1 „Überlagerung von sozialen Einrichtungen und Vergnügungsstätten“ noch aus den unter Punkt I.4.3. „Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros“ ergibt sich unmittelbar, welche Spielhallen und Wettbüros sich im Bereich des Änderungsbebauungsplans Nr. … und welche in den ebenfalls von der Begründung umfassten Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. … und Nr. … liegen. Vielmehr beziehen sich diese Ausführungen auf alle drei Planbereiche, eine genaue Zuordnung der in Punkt I.4.3. genannten Spielhallen auf den jeweiligen Bebauungsplan ist ohne Zuhilfenahme weiterer Pläne und aufwändigem Abgleichen der Geltungsbereiche und Adressen nicht möglich. Ebensowenig erkennbar ist zudem, welche Objekte sich im bestehenden Mischgebiet und welche sich in den Kerngebieten befinden, obgleich dies für die Beurteilung aufgrund der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit beider Gebiete grundlegend ist. In der mündlichen Verhandlung hat sich zudem herausgestellt, dass sich eine nicht genehmigte Spielhalle nicht wie in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt am … …, sondern in der …straße * befunden und eine in der Karte der Begründung des Bebauungsplans (Seite 10/17) eingezeichnete Doppelspielhalle nicht existiert hat.

48
Auch werden weitere im Bereich des Bebauungsplans gelegene Nutzungen, deren Schutz durch die Bebauungsplanänderung angestrebt wird, nicht benannt. Die gemeinsame Begründung für den Bebauungsplan Nr. … und für die Änderungsbebauungspläne Nr. … und Nr. … leidet hinsichtlich des Änderungsbebauungsplans Nr. … und damit auch hinsichtlich der Abwägung dieses Bebauungsplans daran, dass sie sich nahezu ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. … bezieht und die Verhältnisse in den hier maßgeblichen Kerngebieten und im Mischgebiet des Bebauungsplans Nr. … kaum geschildert werden. Die Begründung für den Bebauungsplan Nr. … passt aber nicht für die Änderung des Bebauungsplans Nr. … So heißt es unter I.1., Ziel der Bebauungsplanänderungen sei die Verhinderung der Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und schutzbedürftigen Anlagen. Unter I.3.4. wird dargelegt, dass es sich beim Bebauungsplangebiet um ein sozial angespanntes Quartier handele. Die stark verdichteten urbanen Räume wiesen zudem einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf. Diese und viele weitere Passagen zielen ersichtlich auf den Schutz der dort wohnenden und lebenden Menschen ab. Diese Begründung passt für das mit dem Bebauungsplan Nr. … festgesetzte Kerngebiet ersichtlich nicht, da (allgemeine) Wohnungen dort weder nach der aktuellen BauNVO (vgl. § 7) noch nach der BauNVO 1968 zulässig sind, sofern sie nicht dem Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt werden, was hier nicht der Fall ist.

49
In der Begründung des Bebauungsplans wird auch nicht dargelegt, welche schutzwürdigen Einrichtungen in den Kerngebieten des Bebauungsplans Nr. … vorhanden sind, die zu einem Ausschluss oder Beschränkung auf Ober- und Untergeschosse von Vergnügungsstätten gerade im Kerngebiet, in dem nach der gesetzlichen Konzeption (vgl. § 7 BauNVO) als einzigem Gebiet sogar kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind, führen können. In der Gebietsbeschreibung unter I.4.1. wird lediglich ausgeführt, dass im Umfeld „…“ ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und kleine Nahversorger sowie Bekleidungs- oder Elektrogeschäfte vorhanden seien. Der zentrale Versorgungsbereich „…“ weise ein vielfältiges Angebot in allen Bedarfsbereichen, teilweise spezialisierte Fachgeschäfte aber auch Betriebe mittlerer und niedriger Qualität und Preisniveau auf. Der Einzelhandelsbesatz sei mit wenigen Ausnahmen

eher kleinteilig und teilweise durchsetzt mit Wohnnutzungen, Dienstleistungen und Leerständen. Soweit sich diese Ausführungen auf den Bebauungsplan Nr. … beziehen sollten, stellt sich die Frage, ob es sich überhaupt noch um ein Kerngebiet handelt.

50
Auch das ebenfalls mit dem Bebauungsplan Nr. … ursprünglich festgesetzte Mischgebiet wird in der Begründung des Änderungsbebauungsplans kaum erwähnt. Ob dort zum Beispiel Gebiete vorhanden sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO), wird nicht geschildert.

51
bb) Aus dem Ermittlungsdefizit ergibt sich auch ein Bewertungsdefizit (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB). Es fehlt sowohl bei den mit dem Ausgangsbebauungsplan festgesetzten Kerngebieten als auch beim festgesetzten Mischgebiet an der Darlegung der besonderen städtebaulichen Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, warum entgegen der grundsätzlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen eines Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, der Ausschluss von Wettbüros und Spielhallen aufgrund einer konkreten Beurteilung der örtlichen Situation in den genannten Gebieten gerechtfertigt ist. Der Verweis auf das – nicht ausgelegte – Vergnügungsstättenkonzept ist insoweit nicht ausreichend. Die im Einzelfall standortbezogenen maßgeblichen Gründe müssen in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt werden.

52
cc) Neben einer unzureichenden Bestandsanalyse liegt zudem ein Abwägungsdefizit vor, da das private Nutzungsinteresse der Eigentümer nicht erkennbar erwogen wurde. Das Grundeigentum gehört zu den Belangen, die regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen und dementsprechend für die Abwägung von Bedeutung sind. Diesen Gesichtspunkt der Einschränkung der Privatnützigkeit des Eigentums durch den Nutzungsausschluss von Wettbüros und Spielhallen, deren Betrieb bisher bauplanungsrechtlich prinzipiell zulässig war, hat die Antragstellerin nicht erkennbar thematisiert. Zwar ist einem Ausschluss grundsätzlich immanent, dass bis zu diesem gewisse Rechte bestanden haben, weil ihr Ausschluss andernfalls nicht notwendig wäre. Allein das Erkennen der Beschränkung genügt allerdings nicht. Vielmehr ist es Sinn und Zweck der Abwägung, dieses – sich bewusst zu machende – Interesse an der privaten Nutzung den städtebaulichen Belangen gegenüber zu stellen und zu bewerten. In der Begründung zum Bebauungsplan finden sich diesbezüglich keine Ausführungen. Die entsprechenden Ausführungen in der Erwiderung der Antragsgegnerin fehlen gerade in der Begründung des Bebauungsplans.

53
(c) Das Ermittlungsdefizit und das Bewertungsdefizit stellen eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dar, der Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist ebenso beachtlich gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2, § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Zwar hat die Antragstellerin im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Aufstellungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben. Der Aspekt der Beschränkung der Privatnützigkeit des Eigentums hätte sich der Antragsgegnerin aber als abwägungserheblich aufdrängen müssen. Sie hat mit der Änderungsplanung das Baurecht eingeschränkt. Demzufolge wäre es von ihr zu erwarten gewesen, dass sie im Rahmen ihrer Abwägung Erwägungen anstellt, welche Nutzungsmöglichkeiten dem Eigentümer verbleiben und ob und weshalb die Nutzungsbeschränkungen vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an der beabsichtigen Neuordnung des Plangebiets für den Eigentümer hinnehmbar sind.

54
Diese Mängel sind auch nicht nachträglich unbeachtlich geworden, da sie innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Antragstellerin geltend gemacht worden sind, § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

55
3. Aufgrund der durch die benannten Fehler folgenden Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans kann dahingestellt bleiben, ob der Bebauungsplan aus sonstigen Gründen fehlerhaft ist.

56

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 709 Satz 1 ZPO.

57
Die Revision ist nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.