

**Titel:**

**Städtebauliche Erforderlichkeit für Gemeinbedarfsfläche**

**Normenketten:**

BauGB § 1 Abs. 3, § 214 Abs. 4

VwGO § 47 Abs. 2 S. 1

**Leitsätze:**

1. Wird ein Bebauungsplan nach Behebung eines Ausfertigungsmangels im ergänzenden Verfahren ein weiteres Mal bekannt gemacht, dann löst diese Bekanntmachung die Antragsfrist nach § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO erneut aus. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Gemeinde ist eine planerische Inanspruchnahme eines Grundstücks eines Dritten insbesondere für Bauvorhaben der Gemeinde auf Gemeinbedarfsflächen verwehrt, wenn sie über die Notwendigkeit der Maßnahme noch nicht entschieden hat, sondern sich nur Planungsmöglichkeiten offenhalten will. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
3. Allein der Wille des derzeitigen Grundstückseigentümers, die Realisierung einer bestimmten Festsetzung zu verhindern, führt regelmäßig nicht dazu, dass die Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
4. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nicht zur Gesamtunwirksamkeit, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung iSv § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB bewirken können und die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Heilung eines Ausfertigungsfehlers, rückwirkende Inkraftsetzung eines Bebauungsplans nach 30 Jahren, städtebauliche Erforderlichkeit für Gemeinbedarfsfläche, Normenkontrollantrag, Antragsfrist, ergänzendes Verfahren, Gesamtunwirksamkeit

**Tenor**

I. Der Bebauungsplan Nr. ... „C. ...straße/l...straße“ vom 19. Oktober 1988, zuletzt rückwirkend zum 16. März 1989 am 7. Februar 2020 erneut bekannt gemacht, ist hinsichtlich der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Umgriff des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung R. ..., unwirksam. Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.

II. Von den Kosten des Verfahrens tragen die Antragstellerin 2/3, die Antragsgegnerin 1/3.

III. Die Kostenentscheidung ist für die Beteiligten gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

**1**

Die Antragstellerin wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. ... „C. ...straße/l...straße“, den die Antragsgegnerin am 19. Oktober 1988 als Satzung beschlossen und am 16. März 1989 bekanntgemacht hat. Der Bebauungsplan wurde zur Behebung eines Ausfertigungsmangels am 5. Februar 2020 erneut ausgefertigt und am 7. Februar 2020 rückwirkend zum 16. März 1989 erneut bekannt gemacht.

**2**

Das Planungsgebiet liegt östlich der Altstadt der Stadt R. ... und wird im Norden durch die l...straße, im Osten durch die C. ...straße, im Süden durch den Sportplatz der Grundschule und das Baugebiet an der C. ...straße (Bebauungsplan Nr. 18) und im Westen durch die Mangfall begrenzt. Im Planungsgebiet befindet sich entlang der Mangfall das Freibad der Stadt R. ... Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des

Freibads sowie im Bereich nördlich des Grundstücks FINr. ...4, insbesondere auf dem Grundstück FINr. ..., eine Gemeinbedarfsfläche „Hallen- und Freibad“ fest, im Norden sowie im Süden des Planungsgebiets ein Mischgebiet. Weiter trifft er Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise.

### 3

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. ... Sie betreibt auf einem ca. 35.000 m<sup>2</sup> großen Gelände außerhalb des Plangebiets östlich der C. ...straße eine Fabrikation für Betonfertigteile. Auf dem im Plangebiet gelegenen Grundstück FINr. ... befinden sich im nördlichen Bereich die Verwaltung des Betriebs (C. ...straße 6) nebst Schlosserei und Schreinerei des Betriebs, im südlichen Teil des Grundstücks (C. ...straße 8) ein Getränkemarkt sowie in den darüber gelegenen Räumlichkeiten die „T. ...“.

### 4

Im Jahr 2017 beantragte die Antragstellerin die Erteilung eines Vorbescheids über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Neubaus einer Lagerhalle und Erweiterung des vorhandenen Getränkemarkts. In der Folgezeit verhandelten die Parteien über eine Änderung des Bebauungsplans. Die Stadtwerke, die seit 1984 den Bäderbetrieb von der Antragsgegnerin übernommen haben, teilten mit, dass sie es weiterhin anstrebten, die Einschnürung des Freibads durch eine bessere Anbindung an die C. ...straße aufzulösen und die Anzahl der Parkplätze zu steigern.

### 5

Die Antragstellerin erhob Klage auf Erteilung des Vorbescheids zum Verwaltungsgericht, über die nach Aktenlage nicht entscheiden ist (M 1 K 19.6103).

### 6

Am 15. Dezember 2020 stellte die Antragstellerin einen Normenkontrollantrag und beantragt,

### 7

Der Bebauungsplan Nr. ... „C. ...straße/I...straße“, bekannt gemacht am 7. Februar 2020, ist unwirksam, soweit er sich auf das Flurstück Nr. ... der Gemarkung R. ... bezieht.

### 8

Der Bebauungsplan sei unwirksam, da er ursprünglich nicht vom Bürgermeister oder seinem Stellvertreter, sondern vom Leiter der Bauabteilung ausgefertigt worden sei. Eine Heilung des Formfehlers im Jahr 2020 sei nicht möglich, da der Bebauungsplan nicht (mehr) städtebaulich erforderlich sei. Die tatsächliche Durchführung stehe nicht mehr zu erwarten, da keine Verkaufsabsicht bestehe. Weder die Antragsgegnerin noch die Stadtwerke hätten über die letzten 30 Jahre ein Angebot zum Ankauf abgegeben. Erstmals im Jahr 2019 habe die Antragsgegnerin angeboten, das Grundstück zu kaufen und ihr für 20 Jahre zu verpachten. Die planerische Konzeption des Bebauungsplans könne sich in Bezug auf das Grundstück FINr. ... nur durchsetzen, wenn eine Enteignung der Antragstellerin ernsthaft erwogen werden würde und ein Entzug des Eigentums für die Durchsetzung der verfolgten hinreichend gewichtigen Ziele zwingend erforderlich wäre. Ein Antrag auf Enteignung sei nicht gestellt worden und seitens der Antragsgegnerin nicht beabsichtigt. Es gebe keine Pläne für einen Neubau des Hallenbads. Das städtische Hallenbad an der W. straße sowie das Freibad seien in den letzten Jahren mit hohem Aufwand saniert worden. Die nächsten 20 Jahre bestehe kein Bedarf für eine bauliche Umsetzung der Planung, unabhängig davon, dass es keine planerische Konzeption hierzu gebe. Die Antragsgegnerin wolle sich durch die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplans die konkrete Entscheidung über einen Neubau oder eine Verlagerung des Hallenbads für unbestimmte Zeit offenhalten. Dies stehe der Annahme der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung entgegen. Zudem beständen Zweifel, ob die Antragsgegnerin überhaupt den Ausfertigungsfehler habe heilen können. Bei einer grundlegenden Veränderung der Sach- und Rechtslage dürfe die Gemeinde von der Heilungsmöglichkeit keinen Gebrauch machen, sondern die Gemeinde habe Anlass zu einer neuen Sachentscheidung, ob der Rechtsschein der Gültigkeit des Bebauungsplans durch förmliche Aufhebung beseitigt werde oder ob zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ein neuer Bebauungsplan aufzustellen sei. Die Fragen, ob sich die Verhältnisse seit 1989 so erheblich geändert hätten, dass der damaligen Abwägung die Grundlage entzogen worden sei und ob ein weiterer Ausschluss der Entwicklungsmöglichkeiten – auch für den Gewerbebetrieb – für mindestens weitere 20 Jahre dem Grundstückseigentümer zuzumuten sei, könne nur in einem Abwägungsvorgang gefunden werden. Die Entscheidung des Stadtrats im Jahr 1988, dass die Eigentümerinteressen zurückzutreten hätten, sei nunmehr anders zu bewerten, da die Verhältnisse zeigten, dass für 30 bis 40 Jahre kein Bedarf für eine solche Angebotsplanung bestehe. Der ursprünglichen Abwägungsentscheidung sei letztlich die

Geschäftsgrundlage entzogen worden. Im Übrigen zeigten auch die zwischenzeitlich vorliegenden Planungen der Antragsgegnerin keine planerischen Absichten auf, das nördliche Baufenster auf dem Flurstück FINr. ... für Zwecke eines Hallen- oder Freibads zu nutzen.

**9**

Die Antragsgegnerin beantragt,

**10**

Der Antrag wird abgewiesen.

**11**

Der Normenkontrollantrag sei verfristet, da bereits die ursprüngliche Bekanntmachung vom 16. März 1989 die Jahresfrist ausgelöst habe. Zudem fehle es an der Antragsbefugnis, der Verweis auf ein allgemeines subjektives Interesse eines Gewerbebetriebs, sich durch den Normenkontrollantrag alle künftigen Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten, reiche hierfür nicht aus. Der Antrag sei zudem unbegründet. Der Bebauungsplan sei städtebaulich erforderlich. Es beständen ausreichende städtebauliche Gründe mittels bauplanerischen Festsetzungen die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern. Das Plangebiet werde bereits seit historischen Zeiten für die Bereitstellung von Schwimmflächen für die Bevölkerung genutzt. Das Freibad weise aktuell Besucherzahlen von 100.000 pro Jahr auf, mit steigender Tendenz. Das Freibadgelände sei von einer „Einschnürungssituation“ geprägt, der Zugang zum Freibad nicht mehr zeitgemäß, die Anbindung an die C. ...straße erfolge nur über eine geringe Breite. Auch die Anzahl der Parkplätze sei unterdimensioniert. Der Raummangel zeige sich zudem an einer zu geringen Anzahl an sanitären Einrichtungen und Umkleidekabinen sowie Schließfächern für die Badegäste. Sie habe sich daher 1989 zum Erlass des Bebauungsplans entschieden, um eine Weiterentwicklung des Plangebiets nach ihren städtebaulichen Vorstellungen zu ermöglichen und insbesondere die Engpässe zu beheben. Die Festlegung der Gemeinbedarfsfläche sei bereits zum damaligen Zeitpunkt vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit für das städtische Freibad sowie der notwendigen Stellplatzflächen erfolgt. Sie beabsichtige auch weiterhin die bauplanerische Sicherung der Flächen für eine Erweiterung bzw. einen Umbau des Freibads. Derzeit würden verschiedene Varianten inklusive einer Umsiedlung des Hallenbads gemeinsam mit den Stadtwerken untersucht. Unabhängig von der konkreten Realisierungsvariante bestehe seitens der Stadtwerke die Bereitschaft, die hierfür erforderlichen Flächen zu erwerben. Eine Realisierung solle in den nächsten 10 bis 12 Jahren erfolgen. Angesichts des starken Bevölkerungswachstums bestehe auch ein Bedarf an einer leistungsfähigen Bäderinfrastruktur. Eine Verlegung des Hallenbads in das Planungsgebiet sei nicht unrealistisch. Die Sanierung des Bestandsbads sei bereits in den Jahren 2005 bis 2007 erfolgt, sodass mittelfristig ein Neubau anstehe. Im Jahr 2010 seien zuletzt Schritte zur Erweiterung des Freibads vorgenommen worden, insbesondere sei der Standort mit neuer Bädertechnik, neuen Becken und neuem Zugang von Nordwesten her ertüchtigt worden; die Maßnahmen sollten konsequent fortgeführt werden. Angesichts der konkreten Planungen beständen gewichtige Anhaltspunkte für eine Realisierung der Planung. Mit ihrer Umsetzung könne in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht gerechnet werden. Die Erforderlichkeit entfalle auch nicht dadurch, dass die Antragstellerin einen Verkauf ihres Grundstücks bislang nicht in Aussicht gestellt habe. Auch eine Enteignung oder die Durchführung eines Enteignungsverfahrens seien keine notwendige Voraussetzung, um die Erforderlichkeit der Planung zu begründen. Angesichts der für Projekte dieser Größenordnung erforderlichen Planungszeiträume und der notwendigen Haushaltsmittel sei der Gemeinde eine gewisse Einschätzungsprärogative zuzubilligen, sodass es unschädlich sei, dass die Planung erst in 10 bis 12 Jahren realisiert werden solle. Sie habe auch zu Recht von der Möglichkeit des ergänzenden Verfahrens Gebrauch gemacht. Die Sach- und Rechtslage habe sich seit der erstmaligen Bekanntmachung nicht geändert. Zudem sei ein erneut in Kraft gesetzter Bebauungsplan nicht allein deshalb nichtig, weil die Antragsgegnerin trotz einer etwaigen nachträglichen Änderung der Sach- und Rechtslage keine erneute Abwägungsentscheidung getroffen habe.

**12**

Für den Verlauf der mündlichen Verhandlung vom 29. Oktober 2024 wird auf das Protokoll verwiesen. Im Übrigen wird ergänzend auf die Gerichtsakte und die Normaufstellungsakte Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**13**

Der zulässige Normenkontrollantrag hat Erfolg. Der am 7. Februar 2020 erneut bekanntgemachte Bebauungsplan ist hinsichtlich der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der

Bauweise im Umgriff des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung R. ..., unwirksam. Im Übrigen war der Antrag abzulehnen.

#### 14

1. Der Normenkontrollantrag ist zulässig, insbesondere wurde er fristgerecht gestellt und die Antragsbefugnis ist zu bejahen.

#### 15

1.1 Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO können Normenkontrollanträge gegen Bebauungspläne nur innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Plans gestellt werden. Erkennt die Gemeinde nach einer fristauslösenden Bekanntmachung oder geht sie – auch irrtümlich – davon aus, dass die Bekanntmachung nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht oder der Plan mit anderen formellen Fehlern behaftet ist, darf sie den Geltungsanspruch nach Fehlerbehebung durch eine weitere Bekanntmachung des inhaltlich unverändert gebliebenen Plans erneuern und das Ziel verfolgen, einen tatsächlich oder vermeintlich unwirksamen Bebauungsplan durch einen wirksamen Bebauungsplan zu ersetzen. Wird ein Bebauungsplan nach Behebung eines Ausfertigungsmangels im ergänzenden Verfahren ein weiteres Mal bekannt gemacht, dann löst diese Bekanntmachung die Antragsfrist nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erneut aus (vgl. BVerwG, U.v. 18.8.2015 – 4 CN 10.14 – BVerwGE 152, 379), denn mit einer solchen Bekanntmachung informiert die Gemeinde nicht nur über einen bestehenden Normbestand, sondern erhebt den Anspruch, den bisher unwirksamen Bebauungsplan erstmals zur Entstehung zu bringen. Die Frist zur Stellung eines Normenkontrollantrags hat daher mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans am 7. Februar 2020 erneut begonnen.

#### 16

1.2 Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Die Antragstellerin muss hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird. Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Plangebiet liegenden Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die unmittelbar sein Grundstück betreffen. Denn bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt es sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Diese muss der Eigentümer nur hinnehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 – 4 BN 17.17 u.a. – BauR 2018, 814).

#### 17

Damit ist die Antragstellerin als Eigentümerin eines Grundstücks, für das der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, antragsbefugt.

#### 18

2. Der Normenkontrollantrag ist im tenorierten Umfang begründet. Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Umgriff des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung R. ..., unwirksam. Im Übrigen ist der Antrag abzulehnen.

#### 19

2.1 Nach § 214 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Beim ergänzenden Verfahren setzt die Gemeinde das von ihr ursprünglich eingeleitete Verfahren an der Stelle fort, an der ihr der zu korrigierende Fehler unterlaufen ist. Die bisherigen Verfahrensschritte bleiben unberührt. Sind hierauf bezogene Rügemöglichkeiten nach § 215 Abs. 1 BauGB bereits verfristet, werden sie durch die erneute Bekanntmachung des Plans nicht neu eröffnet (BVerwG, B.v. 10.1.2017 – 4 BN 18.16 – BauR 2017, 655; B.v. 25.2.1997 – 4 NB 40.96 -NVwZ 1997, 893). Dabei steht eine nachträgliche Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse regelmäßig einer Fehlerbehebung nicht entgegen, weil gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der (ursprünglichen) Beschlussfassung über den Plan maßgebend ist. Nur wenn sich – im Ausnahmefall – die Verhältnisse so grundlegend geändert haben, dass der Bebauungsplan inzwischen einen funktionslosen Inhalt hat oder das ursprünglich unbedenkliche Abwägungsergebnis unhaltbar geworden ist, kommt eine Fehlerbehebung nicht mehr in Betracht (vgl. BVerwG, B.v. 12.3.2008 – 4 BN 5.08 – BauR 2008, 1417). Ebenso erfüllt ein Bebauungsplan, dessen Inhalt

gemessen an § 1 Abs. 3 BauGB unvertretbar ist, auch wenn dieser Zustand erst nach dem in § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB genannten Zeitpunkt eingetreten ist, nicht die materiellen Voraussetzungen, derer es zu seiner Wirksamkeit bedarf (vgl. BVerwG, B. v. 18.12.1995 – 4 NB 30.95 – BayVBI 1996, 280).

## 20

2.1.1 Hieran gemessen steht die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit zum Zeitpunkt der erneuten Bekanntmachung des Bebauungsplans im Bereich des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück FINr. ... entgegen.

## 21

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. Aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen mit der Realisierung einer planerischen Festsetzung auf absehbare Zeit nicht zu rechnen ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls (BVerwG, B. v. 14.06.2007 – 4 BN 21.07 – juris Rn. 5). In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt (vgl. BVerwG, B. v. 25.7.2017 – 4 BN 2.17 – juris Rn. 3; U. v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – BVerwGE 153, 16; U. v. 27.3.2013 – 4 C 13.11 – BVerwGE 146, 137). Dabei gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit für jede einzelne Festsetzung des Bebauungsplans (vgl. BVerwG, U. v. 18.3.2004 – 4 CN 4.03 – BVerwGE 120, 239; U. v. 31.8.2000 – 4 CN 6.99 – DVBI 2001, 377). Ein Bebauungsplan, der eine Planung in zeitlicher Hinsicht für einen völlig unbestimmten Zeitraum offenhalten soll, begegnet unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit Bedenken (vgl. BVerwG, U. v. 21.3.2002 – 4 CN 14.00 – BVerwGE 116, 144; U. v. 22.1.1993 – 8 C 46.91 – BVerwGE 92, 8). Das bedeutet, dass der Gemeinde eine planerische Inanspruchnahme eines Grundstücks eines Dritten insbesondere für Bauvorhaben der Gemeinde auf Gemeinbedarfsflächen verwehrt ist, wenn sie über die Notwendigkeit der Maßnahme noch nicht entschieden hat, sondern sich nur Planungsmöglichkeiten offenhalten will (vgl. OVG Nds., U. v. 22.4.1998 – 1 K 2132/96 – NVwZ-RR 1998, 548).

## 22

Nach diesen Maßstäben fehlt es der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück FINr. ... an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Im Zeitpunkt der erneuten Bekanntmachung verfolgte die Antragstellerin dort keine Planungen, die im Zusammenhang mit der Verwirklichung einer Hallen- oder Freibadnutzung stehen. Die im Rahmen des Normenkontrollverfahrens vorgelegten Entwurfspläne vom 28. Juni 2019 sehen dort im Gegensatz zur Entwurfsplanung bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans sowohl für den Fall der Verwirklichung eines Neubaus eines Hallenbads als auch bei einer Erweiterung des Freibads keine Inanspruchnahme von Flächen im Bereich des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück FINr. ... vor. Dies wird auch – ohne dass es hierauf entscheidungserheblich ankommt – durch die im Rahmen der mündlichen Verhandlung vorgelegte Machbarkeitsstudie vom 24. Mai 2022 bestätigt, die ebenfalls die nördlichen Flächen auf dem Grundstück FINr. ... nicht in die Planung einbezieht. Dass sich die Flächen möglicherweise aufgrund ihrer Nähe zum Freibadgelände für Erweiterungen anbieten, genügt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Antragstellerin in den letzten Jahrzehnten dort keine Planung vorangetrieben hat, nicht zur Begründung einer städtebaulichen Erforderlichkeit für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Auch die Ausführungen in der mündlichen Verhandlung, wonach es einer konkreteren Betrachtung benötige, ob bei einer Realisierung des Hallenbads die Parkplätze im südlichen Bereich ausreichend seien, sind unbehelflich, die städtebauliche Erforderlichkeit der Inanspruchnahme des nördlichen Teils des Grundstücks der Antragstellerin zu begründen. Sie bestätigen den Eindruck, dass es sich in diesem Bereich um eine unzulässige Vorratsplanung handelt, da die Antragsgegnerin dort noch nicht über die Notwendigkeit einer Maßnahme entschieden hat, sondern sich lediglich alle Planungsmöglichkeiten offenhalten will.

## 23

2.1.2 Im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im südlichen Bereich des Grundstücks FINr. ... Die Antragsgegnerin verfolgt insoweit mit ihrer Planung städtebauliche Ziele. Die Sicherung einer leistungsfähigen, zukunftsfähigen Bäderinfrastruktur ist Teil der Daseinsvorsorge und ein ausreichender städtebaulicher Belang. Anhand der Lagepläne ergibt sich für den Senat zweifelsfrei die von der Antragsgegnerin angeführte problematische Zufahrtssituation sowie die unzureichende Ausstattung mit Parkplätzen, die bereits bei der ursprünglichen Planung 1988 wesentliches Thema der Entwurfsplanung waren. Da bei einem umfangreichen Vorhaben wie der Planung eines Hallenbads bzw. der Erweiterung des Freibads ein längerer zeitlicher Zeitraum für die Verwirklichung erforderlich ist, steht der von der Antragsgegnerin angeführte Realisierungszeitraum von 10 bis 12 Jahren der städtebaulichen Erforderlichkeit nicht entgegen. Allein aus dem Umstand, dass über die letzten Jahrzehnte keine Umsetzung erfolgt ist, kann insbesondere vor dem Hintergrund des von der Antragsgegnerin vorgetragenen Bevölkerungswachstums sowie der steigenden Anzahl der Besucher nicht geschlossen werden, dass eine Realisierung auch zukünftig unterbleibt. Es handelt sich bei der Bauleitplanung insoweit daher nicht um eine unzulässige Vorratsplanung, deren Verwirklichung sich die Antragsgegnerin ausdrücklich für unbestimmte Zeit offen hält, sondern sie verfügt über ausreichend konkrete Planungsvorstellungen auch in zeitlicher Hinsicht.

## 24

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Gemeinbedarfsfläche im südlichen Bereich des Grundstücks der Antragstellerin scheidet auch nicht am fehlenden Umsetzungs- und Übertragungswillen der Antragstellerin. Allein der Wille des derzeitigen Grundstückseigentümers, die Realisierung einer bestimmten Festsetzung zu verhindern, führt regelmäßig nicht dazu, dass die Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist (vgl. BVerwG, U.v. 25.6.2014 – 4 CN 4.13 – BVerwGE 150, 101; B.v. 5.11.2002 – 4 BN 8.02 – juris Rn. 8; BayVGH, U.v. 13.12.2021 – 15 N 20.1649 – juris Rn. 30; U.v. 10.12.2020 – 1 N 16.682 u.a. – BayVBl 2021, 813). Auch wenn ein Bebauungsplan keine an Art. 14 Abs. 3 GG zu messende enteignungsrechtliche Vorwirkung entfaltet (vgl. BVerwG, B.v. 14.6.2007 – 4 BN 21.07 – juris Rn. 9; BayVGH, U.v. 27.6.2019 – 1 N 16.220 – juris Rn. 22 m.w.N.), sieht das Bauplanungsrecht zur Umsetzung städtebaulicher Festsetzungen in einem Bebauungsplan im öffentlichen Interesse ausdrücklich die Möglichkeit der Enteignung vor (vgl. § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Daneben verbleibt als Alternative im Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB. Die Antragsgegnerin konnte bei der erneuten Inkraftsetzung daher davon ausgehen, dass sich trotz der gegenwärtigen Eigentumlage in überschaubarer Zeit eine Planumsetzung verwirklichen lassen werde. Dass der für eine Planverwirklichung erforderliche freihändige Erwerb der Fläche oder notfalls eine Enteignung ebenso wie die anderen genannten Beschaffungsmöglichkeiten als auf unabsehbare Dauer unmöglich anzusehen sind und dass deshalb ausnahmsweise ein dauerhaftes Umsetzungshindernis besteht, ist nicht ersichtlich. Die Antragsgegnerin hat insbesondere die Einleitung eines Enteignungsverfahrens nicht ausgeschlossen, sondern sieht dies als ultima ratio an.

## 25

2.1.2 Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche im südlichen Bereich des Grundstücks FINr. ... stellt sich auch nicht in beachtlicher Weise als abwägungsfehlerhaft dar.

## 26

Dabei ist für die erneute Inkraftsetzung keine neue Abwägungsentscheidung erforderlich. Nur wenn sich im Ausnahmefall die Verhältnisse so grundlegend geändert haben, dass der Bebauungsplan inzwischen einen funktionslosen Inhalt hat oder das ursprünglich unbedenkliche Abwägungsergebnis unhaltbar geworden ist, kommt eine Fehlerbehebung durch eine erneute Inkraftsetzung nicht mehr in Betracht (vgl. BVerwG, B.v. 12.3.2008 – 4 BN 5.08 – BauR 2008, 1417).

## 27

Hiernach bestehen gegen das rückwirkende Inkraftsetzen des Bebauungsplans keine rechtlichen Bedenken. Der Vortrag, dass der Bebauungsplan bereits vor dem erneuten Inkraftsetzen funktionslos geworden sei, wurde nach Erörterung in der mündlichen Verhandlung nicht weiter aufrecht erhalten. Der Bebauungsplan ist im Zeitpunkt der erneuten Bekanntmachung im Hinblick auf das Abwägungsergebnis auch nicht unhaltbar geworden. Dabei stellt nicht jede Verfehlung des mit dem Abwägungsgebot verfolgten Zwecks, einen angemessenen Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen herbeizuführen, das Abwägungsergebnis in Frage. Die Schranken, die der planerischen Gestaltungsfreiheit

gezogen sind, sind vielmehr erst dann überschritten, wenn die Gemeinde einen Ausgleich trifft, der außer Verhältnis zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange steht (vgl. BVerwG, U.v. 22.9.2010 – 4 CN 2.10 – juris Rn. 22; U.v. 27.10.2000 – 4 A 18.99 – BVerwGE 112, 140). Einen solchen Fehler im Abwägungsergebnis zeigt die Antragstellerin nicht auf. Angesichts des hohen öffentlichen Interesses an einer angemessenen Ausstattung der Kommunen mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und dem geplanten Standort im unmittelbaren Anschluss zum bereits bestehenden Schwimmbad erweist sich das Zurückstellen der Eigentümerinteressen der Antragstellerin – auch unter Berücksichtigung des Umstand, dass die Antragsgegnerin in der Vergangenheit die Planung nicht vorangetrieben und das Grundstück der Antragstellerin über einen langen Zeitraum bauplanungsrechtlich für eine gewerbliche Fortentwicklung gesperrt gewesen ist – nicht als unverhältnismäßig (abwägungsdisproportional).

## **28**

2.2 Die Unwirksamkeit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Umgriff des nördlichen Baufensters führt zur Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise im dortigen Bereich.

## **29**

Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nicht zur Gesamtnurwirksamkeit, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 14.9.2017 – 4 CN 6.16 – BVerwGE 159, 356; U.v. 11.9.2014 – 4 CN 3.14 – BayVBI 2015, 203; U.v. 19.9.2002 – 4 CN 1.02 – BVerwGE 117, 58). Ob einzelne fehlerhafte Festsetzungen zur Gesamt- oder Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans führen, ist dabei eine Frage des Einzelfalls.

## **30**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise knüpfen ersichtlich an die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Hallen- und Freibad“ an. Die Antragsgegnerin hat ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan bewusst unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung getroffen, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch bei Kenntnis der Unwirksamkeit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt wären. Selbiges gilt für die Festsetzung der besonderen Bauweise, die explizit an die Nutzungsart der Gemeinbedarfsfläche anknüpft. Hingegen bleibt die Wirksamkeit der Festsetzung zur Baugrenze unberührt, da diese losgelöst von der Festsetzung der Nutzungsart einen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung leisten kann, zumal sie auch auf wasserwirtschaftlichen Erwägungen beruht.

## **31**

2.3 Die Unwirksamkeit der Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Umgriff des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück FINr. ... lassen die Wirksamkeit des Bebauungsplans im Übrigen und insbesondere auf dem Grundstück der Antragstellerin unberührt.

## **32**

Die verbleibenden Festsetzungen können für sich betrachtet eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken. Die Gemeinbedarfsfläche ist auch ohne der Fläche im nördlichen Baufenster ausweislich der seitens der Antragsgegnerin vorgelegten Entwürfe ausreichend groß, um ihre Planungsziele Neubau eines Hallenbads bzw. Erweiterung des Freibads zu verwirklichen. Der Bebauungsplan ist insoweit auch teilbar, da das nördliche und südliche Baufenster auf dem Grundstück der Antragstellerin durch die Zufahrtsmöglichkeit zum Damm und zur Pumpstation unterbrochen ist. Angesichts der aktualisierten Planung der Antragsgegnerin ist davon auszugehen, dass sie auch einen Bebauungsplan ohne die unwirksamen Festsetzungen im Umgriff des nördlichen Baufensters beschlossen hätte.

## **33**

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO und trägt dem Maß des jeweiligen Obsiegens bzw. Unterliegens angesichts des Verhältnisses der Flächen im nördlichen und südlichen Baufenster auf dem Grundstück der Antragstellerin Rechnung. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

**34**

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

**35**

Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO hat die Antragsgegnerin die Entscheidung in Nr. I Satz 1 der Urteilsformel nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils in derselben Weise zu veröffentlichen wie den angegriffenen Bebauungsplan (§ 10 Abs. 3 BauGB).