VGH München, Urteil v. 09.01.2025 – 2 N 20.515

Titel:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet

Normenketten:

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 12 Abs. 3a, Abs. 4
BauNVO § 1 Abs. 5, § 4
VwGO § 47 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Der Normenkontrollantrag desjenigen, der im (zukünftigen) Plangebiet eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene Grundstücksflächen an den Vorhabenträger verkauft hat, ist nicht rechtsmissbräuchlich. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Änderung des Durchführungsvertrages ist im Normenkontrollverfahren zu berücksichtigen, wenn danach dann mögliche Nutzungen ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig werden, soweit dieser noch wirksam ist und sie seinem Inhalt entsprechen (vgl. VGH München BeckRS 2017, 136724 Rn. 38). (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei der Ermittlung der Gesamtlärmbelastung sind nur solche Lärmimmissionen eines vorhandenen Gewerbebetriebs zu berücksichtigen, die sich im Rahmen des bundesimmissionsschutzrechtlich zulässigen Maßes halten (vgl. VGH Mannheim BeckRS 2015, 41961). (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Städtebauliche Erforderlichkeit, Änderung des Durchführungsvertrages, Allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen, Wohngebiets, Gewerbelärm, Realistisches Betriebsgeschehen, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Durchführungsvertrag, Normenkontrolle, allgemeines Wohngebiet, Lärm, Rechtsmissbrauch, Nießbrauch

Fundstelle:

BeckRS 2025, 815

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Antragsteller kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, sofern nicht die Antragsgegnerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1
Der Antragsteller wendet sich mit seinem Normenkontrollantrag vom 12. März 2020 gegen den am 3. März 2020 bekanntgemachten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. ... der Antragsgegnerin, dessen Vorhabenträgerin die Beigeladene ist.

2
Der angegriffene Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich des ca. 2,5 ha großen Plangebiets ein Sondergebiet Nahversorgung und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Im südlichen Planbereich weist er ein Allgemeines Wohngebiet aus.

3
Der Durchführungsvertrag vom 25. November 2019 sah ausschließlich die Errichtung von reinen Wohngebäuden im südlichen Plangebiet vor. Durch den 1. Nachtrag vom 17./24. Juli 2024 wurde der

Durchführungsvertrag dahingehend geändert, dass im Erdgeschoss des Gebäudes A auf 2/3 der Geschossfläche – mindestens 300 m² – eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft in Form eines Nachbarschaftscafés zu errichten ist.

4
Der Antragsteller ist ehemaliger Miteigentümer des mit notariellem Kaufvertrag vom 4. Mai 2016 von der Eigentümergemeinschaft an die Beigeladene verkauften und inzwischen in deren Eigentum stehenden, im Plangebiet gelegenen Grundstücks FlNr. … sowie ehemaliger Eigentümer des unmittelbar nordöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücks FlNr. …, auf dem sich die Betriebsstätte eines Kfz-Unternehmens (Autohaus und Autowerkstatt) befindet. Das Grundstück FlNr. … steht inzwischen im Eigentum seiner Ehefrau und seines Sohnes. Dem Antragsteller steht am hälftigen Miteigentumsteil seines Sohnes ein im Grundbuch eingetragenes Nießbrauchrecht zu. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. ..., der die Grundstücke FlNrn. …, … und … umfasst. Auf dem Grundstück FlNr. … befindet sich ein Wohnhaus. Nach Auffassung aller Beteiligten entspricht die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. …, der keine Gebietsart festsetzt, einem Mischgebiet.

5
Der Antragsteller beantragt,

6
Der Bebauungsplan Nr. ..., bekannt gemacht am 3. März 2020, ist unwirksam.

7
Hilfsweise beantragt er:

8
Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. ... ... bis zur Änderung des Durchführungsvertrages durch den 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 17./24. Juli 2024 unwirksam war.

9
Zur Begründung führt er aus, durch den Bebauungsplan drohe eine Verschlechterung der Zufahrtssituation für das Grundstück FlNr. … Es sei nicht geprüft worden, ob die geplante Kreisverkehrsanlage insgesamt, insbesondere aber im Bereich der Ausfahrt in die Straße „A. ...“, auch im Hinblick auf den vom dem Kfz-Betrieb verursachten Verkehr, v.a. im Falle der Anlieferung mittels Sattelschlepper und Tieflader, ausreichend dimensioniert sei. In Verbindung mit der vorgesehenen Reduzierung der Fahrbahnbreite der Straße „A. ...“, über die der Anlieferungs- und Kundenverkehr des Kfz-Betriebes erfolge, drohe ein Verkehrschaos. Ferner lägen hinsichtlich der Einbeziehung von Teilen des öffentlichen Straßenraums in den Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 12 Abs. 4 BauGB nicht vor. Zudem verstoße der Bebauungsplan gegen die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB. Der im Sondergebiet Nahversorgung ausgewiesene Einzelhandelsbetrieb sei landesplanerisch am gewählten Ort nicht zulässig, da keine Abstimmung zwischen den Gemeinden H. …, N. … und O. … existiere. Des Weiteren seien die von dem Kfz-Betrieb auf die geplante Wohnbebauung ausgehenden Lärmemissionen unzureichend ermittelt worden. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende verkehrs- und schalltechnische Untersuchung des Büros G. … beruhe auf bloßen Vermutungen. Eine Ermittlung des tatsächlichen Betriebsgeschehens sei nicht erfolgt. Entgegen der Annahme des Büros G. … fänden auch im Freien auf dem Grundstück FlNr. … lärmintensive Arbeiten durch den Kfz-Betrieb statt. Vor dem Werkstattgebäude befinde sich eine mobile Außenhebebühne, die unter anderem für Radwechsel an Fahrzeugen und Notreparaturen Verwendung finde, wobei Druckluftwerkzeuge zum Einsatz kämen. Nach den Ergebnissen der vom Antragsteller in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung des Büros L. ... vom 10. Dezember 2020 werde es im Plangebiet durch den vom Kfz-Betrieb hervorgerufenen Gewerbelärm zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet kommen. Die erfolgte Änderung des Durchführungsvertrages sei unzulässig, da sie die Grundzüge der Planung berühre. Da der Antragsteller von der Beigeladenen aufgrund des erhobenen Normenkontrollantrags zivilrechtlich auf Schadenersatz verklagt werde, habe er ein berechtigtes Interesse an der hilfsweise begehrten Feststellung, dass der Bebauungsplan bis zur Änderung des Durchführungsvertrages unwirksam war, um den Schadenersatzansprüchen wirksam entgegentreten zu können.

10

Ein vom Senat eingeholtes Sachverständigengutachten der M. ... vom 23. März 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass es bei Einhaltung des Tages- und Nachtrichtwertes der TA Lärm für ein Mischgebiet am Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. … durch den Kfz-Betrieb unter Zugrundelegung einer Nutzung der mobilen Außenhebebühne für lärmintensive Arbeiten mit Druckluftratsche als „Stellvertreterschallquelle“ von einer Stunde am Tag zuzüglich des Reifenwechsels eines Autos für den schalltechnisch kritischsten Fall an den Nordfassaden der geplanten Wohnhäuser im Plangebiet zu einer Überschreitung des Tagesrichtwertes der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von bis zu 2 dB(A) kommen wird. Bei einer Halbierung der Einwirkzeit der „Stellvertreterschallquelle Druckluftratsche“ ist nach dem Gutachten M. … mit keiner Überschreitung des Tagesrichtwerts der TA Lärm im Plangebiet durch den Gewerbelärm des Kfz-Betriebes zu rechnen.

11
Die Antragsgegnerin beantragt,

12
den Antrag abzulehnen.

13
Sie verteidigt den angefochtenen Bebauungsplan und verweist auf den der Planung zugrundeliegenden Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie Kreisverkehr der S. ... vom ... und ..., die Verkehrsuntersuchung des Büros S. … und die verkehrs- und schalltechnische Untersuchung des Büros G. … vom ... und ... sowie die ergänzende Stellungnahme des Büros G. … vom ... Die im Gutachten M. … einbezogenen Lärmimmissionen durch Arbeiten im Bereich der mobilen Außenhebebühne seien nicht berücksichtigungsfähig, da der Kfz-Betrieb über keine Baugenehmigung für die mobile Außenhebebühne verfüge und sich diese außerhalb der im Bebauungsplan Nr. … festgesetzten Baugrenzen befinde. Darüber hinaus sei die Annahme von lärmintensiven Arbeiten mit Druckluftratsche als „Stellvertreterschallquelle“ mit einer Einwirkzeit von einer Stunde am Tag nicht realistisch. Es sei allenfalls von einer Einwirkzeit von 30 Minuten am Tag auszugehen.

14
Die Beigeladene beantragt,

15
den Antrag abzulehnen.

16
Sie hält den Normenkontrollantrag bereits für unzulässig, da er Teil eines insgesamt rechtsmissbräuchlichen Verhaltens des Antragstellers sei. Der Antragsteller habe durch den Verkauf des Grundstücks FlNr. … an die Beigeladene die vertragliche Grundlage für den Bebauungsplan geschaffen, den er nun bekämpfe. Unter Verstoß gegen seine Verpflichtungen aus dem notariellen Kaufvertrag vom 4. Mai 2016 habe der Antragsteller der Beigeladenen erst nach zivilgerichtlicher Verurteilung eine Kontonummer zur Überweisung des Kaufpreises genannt und die Eigentumsumschreibung an dem Grundstück FlNr. … dadurch jahrelang verzögert. Aufgrund fehlender Vertragstreue des Antragstellers bestehe auch kein Rechtschutzbedürfnis für den erhobenen Normenkontrollantrag. Im Übrigen teilt die Beigeladene den Standpunkt der Antragsgegnerin.

17
Mit Beschluss vom 28. Juli 2020 (2 NE 20.620) lehnte der Senat einen Antrag des Antragstellers vom 25. März 2020 auf einstweilige Außervollzugsetzung des angegriffenen Bebauungsplans ab.

18
Mit Beschluss vom 13. November 2024 (2 NE 23.1841) setzte der Senat auf Antrag des Antragstellers vom 18. Oktober 2023 unter Aufhebung des Beschlusses vom 28. Juli 2020 den angegriffenen Bebauungsplan vorläufig außer Vollzug.

19
Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakten sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 28. November 2024 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20
Der Normenkontrollantrag hat keinen Erfolg.

21
Aufgrund des in der mündlichen Verhandlung vom 28. November 2024 erklärten Einverständnisses der Beteiligten kann der Senat über den Normenkontrollantrag gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden.

22
1. Der Normenkontrollantrag ist im Hinblick auf den Hauptantrag zulässig, aber unbegründet.

23
1.1. Der Hauptantrag ist zulässig.

24
1.1.1. Der Normenkontrollantrag wurde gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung des Beschlusses des angegriffenen Bebauungsplans beim Verwaltungsgerichtshof gestellt.

25
1.1.2. Der Antragsteller ist antragsbefugt.

26
Nach § 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. Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis ist, dass der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem subjektiven Recht verletzt wird. Wer sich als Eigentümer eines außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Grundstücks gegen einen Bebauungsplan wendet, muss aufzeigen, dass sein aus dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) folgendes Recht verletzt sein kann (vgl. BVerwG, B.v. 29.07.2013 – 4 BN 13.13 – juris Rn. 4). Dem Eigentümer ist in Bezug auf die Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO grundsätzlich gleichzustellen, wer in eigentumsähnlicher Weise an einem Grundstück dinglich berechtigt ist, wie etwa der Inhaber eines Erbbaurechts oder Nießbraucher (vgl. BVerwG, B.v. 25.09.2013 – 4 BN 15.13 – juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 8.8.2023 – 1 N 20.2600 – juris Rn. 14; U.v. 12.2.2020 – 15 N 19.389 – juris Rn. 12).

27
Der Antragsteller hat als dinglich Nießbrauchberechtigter des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden, gewerblich genutzten Grundstücks FlNr. …, auf dem sich die Betriebsstätte eines (lärm-)emittierenden Betriebes befindet, grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks und damit von einer heranrückenden Wohnbebauung verschont zu bleiben, die zu Einschränkungen in der aktuellen oder künftigen Betriebsführung auf dem Grundstück führen könnte. Eine möglicherweise fehlerhafte Behandlung dieses Belangs hat der Antragsteller durch die Beanstandung der schalltechnischen Untersuchung des Büros G. … sowie das von ihm eingeholte Lärmgutachten des Büros L. ... – unabhängig von den Meinungsverschiedenheiten über dessen Aussagekraft – hinreichend substantiiert dargelegt. Des Weiteren wird durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im nördlichen Planbereich die Zufahrt zum Grundstück FlNr. … geregelt, so dass sich auch diesbezüglich eine Betroffenheit des Antragstellers in abwägungserheblichen Belangen nicht ausschließen lässt.

28
1.1.3. Entgegen der Auffassung der Beigeladenen ist der Normenkontrollantrag nicht als rechtsmissbräuchlich zu bewerten.

29
Es ist anerkannt, dass auch die Ausübung prozessualer Rechte den Geboten von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unterliegt und ein Normenkontrollantrag rechtsmissbräuchlich sein kann, wenn der Antragsteller dadurch, dass er zur Durchsetzung eines geltend gemachten Rechts das Gericht anruft, sich zu seinem

eigenen früheren Verhalten in einen mit Treu und Glauben unvereinbaren Widerspruch setzt (vgl. BVerwG, B.v. 14.11.2000 – 4 BN 54.00 – juris Rn. 4). Das kann etwa der Fall sein, wenn der Rechtsschutzsuchende zunächst die ihm günstigen Festsetzungen eines Bebauungsplans ausnutzt und sich dann gegen die für ihn ungünstigen Festsetzungen wendet (vgl. BVerwG, B.v. 19.12.2018 – 4 B 6.18 – juris Rn. 11). Ein Verstoß gegen Treu und Glauben kann ferner auch dann vorliegen, wenn ein Eigentümer im Plangebiet sich zunächst mit dem Plan ausdrücklich einverstanden erklärt oder gar auf bestimmte Planfestsetzungen hingewirkt hat, dann aber von dieser Position abrückt, sobald sie ihm keine (weiteren) Vorteile mehr verspricht (vgl. OVG NW, U.v. 29.12.2005 – 10 D 110/03.NE – juris Rn. 33). Maßgeblich sind stets die Umstände des Einzelfalls (vgl. BVerwG, B.v. 14.11.2000 – 4 BN 54.00 – juris Rn. 4).

30
Gemessen an diesen Grundsätzen erweist sich der zugrundeliegende Normenkontrollantrag nicht als rechtsmissbräuchlich. Er steht insbesondere in keinem unvereinbaren Widerspruch zu dem mit notariellem Kaufvertrag vom 4. Mai 2016 erfolgten Verkauf des Grundstücks FlNr. … durch den Antragsteller (als Miteigentümer) an die Beigeladene. Mit dem Verkauf von Grundstücksflächen im (zukünftigen) Plangebiet gibt der Verkäufer nicht zwingend zu erkennen, er sei uneingeschränkt mit allen Festsetzungen des (sich abzeichnenden) Bebauungsplans einverstanden und verzichte daher mit Abgabe der zur Planrealisierung benötigten Flächen auf jedwede Einwendungen gegen den (zukünftigen) Bebauungsplan (vgl. OVG SH, B.v. 19.5.2009 – 1 MN 12/09 – juris Rn. 15). Es ist daher weder die Beanstandung der erst nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages erfolgten Untersuchung des durch den Kfz-Betrieb hervorgerufenen Gewerbelärms noch die Beanstandung der zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses noch nicht vorgesehenen Straßenverkehrsflächenfestsetzung als rechtsmissbräuchlich anzusehen. Dass der Antragsteller der Beigeladenen erst nach zivilgerichtlicher Verurteilung eine Kontoverbindung zur Überweisung des Kaufpreises angegeben hat, hat keinen Einfluss auf das Rechtsschutzbedürfnis für das zugrunde Verfahren.

31
2. Der Hauptantrag ist nicht begründet. Der angefochtene Bebauungsplan leidet an keinen zu seiner Unwirksamkeit führenden Mängeln.

32
2.1. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.

33
Der Grundsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung bezieht sich auf das Planungsbedürfnis als solches, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf die einzelnen Festsetzungen. Voraussetzung für die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist, dass der Planung ein realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt und dass der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzepts dient (vgl. BayVGH, U.v. 10.7.2018 – 1 N 15.938 – juris Rn. 20). Diese Anforderungen erfüllt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zum maßmaßgeblichen Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung.

34
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im südlichen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest und bestimmt in Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen, dass ausschließlich die gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind. In Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe in § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB festgelegt, dass unter entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Festsetzung hat zur Folge, dass Vorhaben, die ihrer Art nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber dem Durchführungsvertrag entsprechen, unzulässig sind. Sie können jedoch nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig werden, soweit sie von der allgemein festgesetzten Nutzung umfasst sind, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf (vgl. BVerwG, U.v. 9.2.2017 – 4 C 4.16 – juris Rn. 19). Die Grenze für eine Neufassung oder nachträgliche Änderung eines Durchführungsvertrages wird allerdings überschritten, wenn die Neufassung oder Änderung die Grundzüge der Planung berührt und somit die Planung als Ganzes in Frage stellt (vgl. BVerwG, B.v. 6.10.2011 – 4 BN 19.11 – juris Rn. 8; B.v. 23.6.2003 – 4 BN 7.03 – juris Rn. 6).

35
Der Durchführungsvertrag vom 25. November 2019 sah im südlichen Wohngebiet ausschließlich die Errichtung von reinen Wohngebäuden vor. Nach Nr. 1.4 der textlichen Festsetzung war damit ausschließlich eine Wohnnutzung im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets zulässig. Bei einem vollständigen Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen ist die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets jedoch nicht mehr gegeben (vgl. BVerwG, U.v. 7.9.2017 – 4 C 8.16 – juris Rn. 8). Während reine Wohngebiete gem. § 3 Abs. 1 BauGB grundsätzlich (nur) zum Wohnen bestimmt sind, dienen Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend“ dem Wohnen, zeichnen sich also dadurch aus, dass neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch noch zumindest eine der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgezählten allgemein zulässigen Nutzungen möglich ist, die über die auch in reinen Wohngebieten neben Wohngebäuden (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zulässige Nutzung von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), hinausgehen muss (vgl. OVG BB, B.v. 31.10.2016 – OVG 10 S 27.15 – juris Rn. 13). Dem trägt der 1. Nachtrag vom 17./24. Juli 2024 zum Durchführungsvertrag Rechnung. Danach ist im Erdgeschoss des Gebäudes A auf 2/3 der Geschossfläche – mindestens 300 m² – eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft in Form eines Nachbarschaftscafés zu errichten und somit dort zulässig. Hierdurch wird ein ausreichender Unterschied zum reinen Wohngebiet hergestellt, in welchem Schank- und Speisewirtschaften ausnahmslos unzulässig sind (vgl. hierzu OVG SH, B.v. 29.10.2020 – 1 MR 9/20 – juris Rn. 45 hinsichtlich der Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude und Läden). Im Fall der Änderung des Durchführungsvertrages werden – wie oben bereits ausgeführt – danach dann mögliche Nutzungen ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, soweit – wie hier – dieser noch wirksam ist und sie seinem Inhalt entsprechen (vgl. BayVGH, U.v. 4.8.2017 – 9 N 15.378 – juris Rn. 38). Maßgeblich für die Beurteilung der Unwirksamkeit einer Rechtsnorm ist im Rahmen eines Verfahrens nach § 47 VwGO derjenige der gerichtlichen Entscheidung (vgl. VGH BW, U.v. 12.9.2013 – 6 S 1172/13 – juris Rn. 24), so dass die Änderung des Durchführungsvertrages im hier zu entscheidenden Fall auch berücksichtigt werden kann. Entgegen der Auffassung des Antragstellers berührt die vorgenommene Änderung des Durchführungsvertrages nicht die Grundzüge der Planung. Durch die Errichtung eines Nachbarschaftscafés im Erdgeschoss des Gebäudes A auf 2/3 der Geschossfläche wird die Durchführungsverpflichtung der Beigeladenen nur unwesentlich verändert und die Gesamtkonzeption der Planung, im nördlichen Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels sowie eines Gesundheits- und Dienstleistungszentrums und im südlichen Plangebiet eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen, nicht in Frage gestellt.

36
2.2. Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen das Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB. Die Rüge des Antragstellers, der im Sondergebiet Nahversorgung ausgewiesene Einzelhandelsbetrieb sei landesplanerisch am gewählten Ort nicht zulässig, verfängt nicht.

37
Nach Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsplanes (LEP) sollen Flächen für Betriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Der im Sondergebiet Nahversorgung zulässige Lebensmittelmarkt darf nach Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² aufweisen; es handelt sich mithin um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Das zentralörtliche System umfasst nach Ziel 2.1.2 LEP unter anderem Grundzentren, die in den Regionalplänen festgelegt werden. In Kapitel A.II, Ziel 1 des Regionalplans der Region München ist die Gemeinde H. … als Grundzentrum bestimmt. Dass die Gemeinde H. … ein eigenständiges Grundzentrum ist, ergibt sich auch aus der Karte zu Kapitel A.II., Ziel 1 des Regionalplans.

38
Der geplante Standort ist auch gemäß Ziel 5.3.2 LEP als städtebaulich integriert zu bewerten, da er unmittelbar angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichem Wohnanteil liegt. Darüber hinaus ist ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich vorhanden und eine Anbindung des Einzelhandelsstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr über die fußläufig ca. 250 m entfernte Haltestelle H. ... gewährleistet.

39

2.3. Der Bebauungsplan leidet nicht an zu seiner Unwirksamkeit führenden Abwägungsmängeln. Die vom Antragsteller geltend gemachten Mängel hinsichtlich der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials liegen nicht vor.

40
Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Zu ermitteln und zu bewerten sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen (vgl. BVerwG, U.v. 20.6.2023 – 4 CN 11.21 – juris Rn. 12). Unbeachtlich sind Belange, wenn sie für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren oder wenn sie keinen städtebaulichen Bezug haben, geringwertig oder makelbehaftet oder solche sind, auf deren Fortbestand nicht in schutzwürdiger Weise vertraut werden durfte (vgl. BVerwG, B.v. 17.11.2022 – 4 BN 5.22 – juris Rn. 4).

41
2.3.1. Entgegen der Rüge des Antragstellers erweist sich die Ermittlung und Bewertung der vom Kfz-Betrieb auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen nicht als fehlerhaft.

42
In der schalltechnischen Untersuchung des Büros G. …, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurden, wie in der ergänzenden Stellungnahme vom 21. Mai 2021 erläutert, die Geräuscheinwirkungen durch den Kfz-Betrieb auf das Plangebiet aufgrund des belasteten Verhältnisses zwischen dem Antragsteller und der Beigeladenen auf Grundlage der für den Kfz-Betrieb vorhandenen Baugenehmigungen und des Bebauungsplans Nr. … ohne Vorliegen betriebsbezogener Daten beurteilt. Es wurden die maximal zulässigen Geräuschemissionen auf den Grundstücken FlNrn. … und … berechnet, um an dem auf dem Grundstück FlNr. … befindlichen Wohnhaus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet einhalten zu können. Hierbei wurde zugrunde gelegt, dass sich die Tätigkeiten des Kfz-Betriebs auf Reparatur- und Servicetätigkeiten innerhalb der Gebäude beschränken und im Freien keine lärmintensiven Arbeiten stattfinden. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Ansatz der immissionsschutzrechtlich maximal zulässigen Geräuschemissionen auf den Grundstücken FlNrn. … und … die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden. Dabei wurden auch die Immissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt.

43
Soweit das vom Antragsteller eingeholte Lärmgutachten zu einem abweichenden Ergebnis kommt, beruht dies auf der Berücksichtigung eines unzulässigen Immissionsverhaltens des Kfz-Betriebes. Wie der Gutachter in seiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2021 einräumt, ergibt sich durch das von ihm zugrunde gelegte tatsächliche Betriebsgeschehen am Wohngebäude auf dem Grundstück FlNr. … eine deutliche Überschreitung des Tagesrichtwertes der TA Lärm für ein Mischgebiet. Bei der Ermittlung der Gesamtlärmbelastung sind jedoch nur solche Lärmimmissionen eines vorhandenen Gewerbebetriebs zu berücksichtigen, die sich im Rahmen des bundesimmissionsschutzrechtlich zulässigen Maßes halten (vgl. VGH BW, U.v. 9.12.2014 – 3 S 1227/12 – juris Rn. 61). An der Verursachung schon im Bestand als schädliche Umwelteinwirkungen einzustufender Lärmimmissionen besteht kein schützenswertes Interesse (vgl. OVG SH, B.v. 7.7.2023 – 1 MR 9/20 – juris Rn. 81).

44
Die Ermittlung und Bewertung des Gewerbelärms des Kfz-Betriebes durch die Antragsgegnerin ist auch nicht deswegen zu beanstanden, weil die Nutzung der mobilen Außenhebebühne darin keine Berücksichtigung findet. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob es sich hierbei um eine schutzwürdige Nutzung handelt. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist der Senat davon überzeugt, dass durch die im Bereich der mobilen Außenhebebühne durchgeführten Arbeiten bei Zugrundelegung eines realistischen Betriebsgeschehens keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet zu erwarten ist. Nach dem vom Senat eingeholten Gutachten M. … ist bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet am Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. … und Zugrundelegung von lärmintensiven Arbeiten mit Druckluftratsche als „Stellvertreterschallquelle“ von einer Stunde am Tag zuzüglich des mit einer effektiven Einwirkzeit von drei Minuten angesetzten Reifenwechsels eines Autos im

Bereich der mobilen Außenhebebühne für den schalltechnisch kritischsten Fall an den Nordfassaden der geplanten Wohnhäuser im Plangebiet eine Überschreitung des Tagesrichtwertes der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von bis zu 2 dB(A) zu erwarten. Bei einer Halbierung der Einwirkzeit der „Stellvertreterschallquelle Druckluftratsche“ ist laut dem Gutachten M. … mit keiner Überschreitung des Tagesrichtwerts der TA Lärm im Plangebiet durch den Gewerbelärm des Kfz-Betriebes zu rechnen. Nach den Angaben des Geschäftsführers des Kfz-Unternehmens, bei dem es sich um den Sohn des Antragstellers handelt, und des im Unternehmen beschäftigten Werkstattleiters in der mündlichen Verhandlung wird die mobile Außenhebebühne maßgeblich zur Kapazitätserweiterung in der Reifenwechselsaison neben den vier in der Werkstatthalle vorhandenen Hebebühnen genutzt. Dabei komme sie durchschnittlich zum Reifenwechsel von vier bis sechs Fahrzeugen am Tag zum Einsatz. An weiteren Arbeiten, die im Bereich der mobilen Außenhebebühne durchgeführt würden, wurden in der mündlichen Verhandlung vor allem das Wechseln von Bremsen sowie der Austausch von Auspuff und Türen angeführt. Angesichts der im Rahmen der genannten Tätigkeiten erforderlichen Schraubvorgänge ist zur Überzeugung des Senats bei Zugrundelegung eines realistischen Betriebsgeschehens lediglich von Arbeiten mit Druckluftratsche als „Stellvertreterschallquelle“ im Bereich der mobilen Außenhebebühne von maximal 30 Minuten am Tag auszugehen, wodurch laut dem Gutachten M. … keine Überschreitung des Tagesrichtwerts der TA Lärm an den Nordfassaden der geplanten Wohnhäuser im Plangebiet zu erwarten ist. Dass der Ansatz einer längeren Einwirkzeit von Arbeiten mit Druckluftratsche als „Stellvertreterschallquelle“ gerechtfertigt wäre, hat auch der Antragsteller nicht substantiiert aufgezeigt.

45
2.3.2. Auch hinsichtlich der Auswirkungen der Straßenverkehrsflächenfestsetzung auf die Erschließung des Grundstücks FlNr. … sind keine Ermittlungs- und Bewertungsfehler festzustellen.

46
Der Antragsteller rügt, es sei nicht geprüft worden, ob die Kreisverkehrsanlage insgesamt, insbesondere aber im Bereich der Ausfahrt in die Straße „A. ...“, auch im Hinblick auf den vom dem Kfz-Betrieb verursachten Verkehr, v.a. im Falle der Anlieferung mittels Sattelschlepper und Tieflader, ausreichend dimensioniert sei. Die Verkehrsströme zwischen dem Kfz-Betrieb und der P. … Straße seien nicht berücksichtigt worden. Zudem solle die vorhandene Straßenbreite der Straße „A. ...“ durch den Bebauungsplan auf 4,75 m verringert werden. Es sei nicht geklärt, ob die gewählte Lösung eines Kreisverkehrs den nicht berücksichtigten Verkehrsstrom, der durch den Betrieb des Antragstellers verursacht würde, bei einer gleichzeitig vorzunehmenden Fahrbahnverengung abwickeln könne. Dieses Vorbringen dringt nicht durch.

47
Die erfolgte Straßenverkehrsflächenfestsetzung beruht auf dem Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie Kreisverkehr der S. ... vom ... und ..., der Verkehrsuntersuchung des Büros S. ... und der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung des Büros G. … vom ... und ... Dass dabei Ermittlungsfehler unterlaufen sind, ist nicht erkennbar. Die Behauptung des Antragstellers, es seien die Verkehrsströme zwischen dem Kfz-Betrieb und der P. … Straße nicht berücksichtigt worden, trifft nicht zu. Auf Grundlage einer Knotenstromverkehrszählung durch das Büro G. … wurde für den G. … Weg von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 315 Fahrzeugen, davon 3 LKW, ausgegangen. Die Leistungsfähigkeit der geplanten Kreisverkehrsanlage wurde anhand einer Leistungsfähigkeitsberechnung nachgewiesen. Die Fahrbahnbreiten der Zufahrten des Kreisverkehrs sind unter Berücksichtigung des Begegnungsfalls Lastzug/Lastzug dimensioniert. Eine Verringerung der vorhandenen Straßenbreite der Straße „A. ...“ auf 4,75 m sieht der Bebauungsplan entgegen der Behauptung des Antragstellers nicht vor. Vielmehr wird die Straßenbreite zwischen dem Kreisverkehr und der Supermarktzufahrt, wo sich die Verkehrsströme bündeln, erheblich erweitert. Die geltend gemachten Ermittlungsfehler liegen mithin nicht vor.

48
2.4. Der Bebauungsplan verstößt auch nicht § 12 Abs. 4 BauGB.

49
Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Formulierung „einzelne Flächen“ macht deutlich, dass die Gemeinde die Vorhabenplanung nicht zur Grundlage nehmen darf, um innerhalb des Aufstellungsverfahrens eine umfassende und erheblich über den Vorhaben- und

Erschließungsplan hinausgehende Bauleitplanung zu betreiben. In quantitativer Hinsicht bedeutet dies, dass die einbezogenen Flächen gegenüber dem Vorhabengebiet nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen. In qualitativer Hinsicht ergibt sich eine Einschränkung für die Einbeziehung von Flächen außerhalb des Vorhabengebiets in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans daraus, dass für diese weiteren Flächen nur solche Festsetzungen zulässig sind, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Ergänzung oder Abrundung darstellen (vgl. HessVGH, U.v. 25.9.2014 – 4 C 1328/12.N – juris Rn. 96; OVG Sachsen, U.v. 7.12.2007 – 1 D 18/06 – juris Rn. 134). Dies ist anhand des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Regelung sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daher kann die Einbeziehung solcher Flächen in Betracht gezogen werden, die die Gemeinde im Fall eines regulären Bebauungsplans in den Planbereich aufnehmen würde. Das eindeutige Schwergewicht der vorgenommenen Festsetzungen muss allerdings stets bei den Maßnahmen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen. Die Gemeinde überschreitet den ihr durch § 12 Abs. 4 BauGB vorgegebenen Rahmen, wenn sie über das Vorhaben hinaus auf den einbezogenen Flächen ein weiteres städtebauliches Planungsziel verwirklichen will, welches nicht den erforderlichen Konnex zu dem Bauvorhaben des Vorhabenträgers besitzt. Ob die Einbeziehung einzelner Flächen in diesem Sinn eine für die städtebauliche Entwicklung sachnotwendige Ergänzung darstellt, lässt sich nur bei einer wertenden Gesamtbetrachtung der konkreten städtebaulichen Situation und der von der Gemeinde angeführten städtebaulichen Ziele beurteilen (vgl. HessVGH, U.v. 25.9.2014 – 4 C 1328/12.N – juris Rn. 96).

50
Nach diesen Maßstäben liegt kein Verstoß gegen § 12 Abs. 4 BauGB vor. Der Bebauungsplan bezieht außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans die Umgestaltung des Knotenpunkts an der . … in eine Kreisverkehrsanlage mit ein. Dies ist jedoch offensichtlich kein eigenständiges, vom Vorhaben losgelöstes Projekt, sondern soll sicherstellen, dass eine möglichst reibungslose Einbindung des Zu- und Abfahrtverkehrs aus dem nördlichen Plangebiet in die . … gewährleistet wird. Dies wird auch durch die umfangreichen Untersuchungen zu dieser Thematik belegt. Es ist vor dem Hintergrund des Art. 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht zu beanstanden, dass sich die Antragsgegnerin für einen Kreisverkehrsplatz entschieden hat, um die Anbindung des Baugebiets möglichst leistungsfähig zu gestalten, und sich für diese Lösung auch aus Gründen der Sicherheit querender Fußgänger und Radfahrer entschieden hat. In quantitativer Hinsicht betragen die in den Bebauungsplan einbezogenen Verkehrsflächen im Bereich der . …, soweit sie geändert werden, erkennbar deutlich weniger als die vom Antragsteller behaupteten 30%. Der Schwerpunkt der durchzuführenden Maßnahmen liegt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

51
3. Der Hilfsantrag ist unzulässig.

52
Im Normenkontrollverfahren ist ein Feststellungsantrag grundsätzlich unstatthaft, da das Verfahren auf rechtsgestaltende Wirkung ausgerichtet ist (vgl. § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO). Etwas Anderes kann im Fall des Außerkrafttretens der streitgegenständlichen Norm im Laufe des gerichtlichen Verfahrens gelten (vgl. BVerwG, B. v. 2.9.1983 – 4 N 1/83 – juris Rn. 9). Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor. Im Übrigen ist auch nicht erkennbar, dass die hilfsweise angestrebte Feststellung, dass der Bebauungsplan bis zur Änderung des Durchführungsvertrages unwirksam war, für den von der Beigeladenen gegenüber dem Antragsteller geltend gemachten Schadenersatzanspruch wegen vertragswidrigen Verhaltens präjudiziell sein könnte.

53
4. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Da die Beigeladene sich durch eine eigene Antragstellung in ein Kostenrisiko begeben hat, entspricht es billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, ihre außergerichtlichen Kosten dem Antragsteller aufzuerlegen.

54
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 173 VwGO i.V.m. §§ 708ff. ZPO.

55
Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.