

Titel:

Unwirksamkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei fehlender Flächenverfügbarkeit und Abwägungsfehlern

Normenkette:

BauGB § 1 Abs. 7, § 12 Abs. 1 S. 1, § 214 Abs. 3 S. 2, § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 3

Leitsätze:

1. Die Vorhabenträgerin ist nicht zur Umsetzung des Vorhabens rechtlich in der Lage, wenn sie im maßgeblichen Zeitpunkt nicht Eigentümerin bzw. Verfügungsberechtigte oder Inhaberin einer dinglich gesicherten Rechtsposition zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aller sowohl vom Vorhaben- und Erschließungsplan als auch vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfassten Grundstücke ist. Die Anforderungen des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB sind auch nicht dadurch gewahrt, dass der mit der Vorhabenträgerin nicht personenidentische Eigentümer den Durchführungsvertrag mitunterschrieben hat. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ist verletzt, wenn die Gemeinde bei der Festsetzung von Verkehrsflächen die Eigentumsbelange eines betroffenen Grundstückseigentümers aufgrund unzutreffender Annahmen über die Verfügbarkeit der Flächen nicht angemessen berücksichtigt. (Rn. 25 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Normenkontrolle gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (erfolgreich), Normenkontrollverfahren, Antragsbefugnis, Rechtsschutzbedürfnis, Durchführungsvertrag, Abwägungsgebot, Eigentumsschutz, Gesamtunwirksamkeit, Rechtsmittelverzicht (verneint), Rechtsschutzbedürfnis nach gerichtlichem Vergleich (bejaht), Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers hinsichtlich überplanter Flächen, Abwägungsmangel, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Abwägungsfehler

Tenor

I. Der von der Antragsgegnerin am 28. Juli 2020 beschlossene und am 8. Dezember 2020 bekannt gemachte Bebauungsplan „S.“ ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Der Antragsteller wendet sich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „S.“, den die Antragsgegnerin am 28. Juli 2020 als Satzung beschlossen und am 8. Dezember 2020 bekannt gemacht hat.

2

Das Plangebiet liegt etwa 1,5 km südlich des Hauptortes auf einer Anhöhe und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 1,3 ha. Es ist von Grünland und Wald umgeben. Westlich schließt – getrennt durch eine Verkehrsfläche – das landwirtschaftliche Anwesen des Antragstellers an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Grundstücke FINr. ...1 und ...2/1, Gemarkung F., sowie auf Teilflächen der Flurstücke FINr. ...0 (S.straße), FINr. ...2 und ...8. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst Teile des Planungsgebiets, wobei insbesondere öffentlichen Verkehrsflächen im Westen ausgenommen sind. Der Bebauungsplan weist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ aus und definiert die im einzelnen zulässigen Nutzungen. Auf dem Grundstück FINr. ...1 sieht der Bebauungsplan im Bereich des Bestandsgebäudes, einem

ehemaligen Beherbergungsbetrieb, ein gegenüber dem Bestand nach Osten erweitertes Baufenster vor. Im westlichen Bereich des Bebauungsplans wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche auf Teilbereichen der Grundstücke FINr. ...0 (Wegegrundstück der S.straße) und FINr. ...8 festgesetzt. In der Begründung des Bebauungsplans wird erläutert, dass das Bestandsgebäude komplett saniert, in Zukunft erweitert und durch weitere Nutzungen ergänzt werden solle. Um diese Entwicklung zu ermöglichen habe die Betreibergesellschaft des Hotels als Vorhabenträgerin am 10. November 2017 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Bereich gestellt. Zur verkehrlichen Erschließung wird ausgeführt, dass das Planungsgebiet durch die westlich gelegene S.straße bereits erschlossen sei. Diese Straße sei vor kurzer Zeit saniert und die Erschließung sei im Rahmen eines Grundstückstausches neu geregelt worden, wobei „Teile der tatsächlich hergestellten Straße nun auf Privatgrund“ lägen, die nun als Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden seien. Die Verkehrsfläche ende in einem geplanten Wendehammer. Der Durchführungsvertrag wurde Ende April 2020 geschlossen.

3

Im Rahmen einer Güteverhandlung vor dem Landgericht Traunstein haben die Verfahrensbeteiligten und die Vorhabenträgerin am 19. Dezember 2018 einen Vergleich geschlossen, der u.a. Eckpunkte für einen noch abzuschließenden notariellen Vertrag über einen Flächenringtausch enthält. Gegenstand waren auch im Plangebiet befindliche Grundstücksflächen, die im Eigentum des Antragstellers stehen und die zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen (westlich gelegene Verkehrsflächen auf FINr. ...8), zum Teil aber auch innerhalb (Flächen für Geh- und Fahrtrechte sowie für Nebenanlagen auf FINr. ...2 bzw. ...8). In der Folgezeit kam es weder zum Abschluss des notariellen Vertrags noch zu einem Eigentumsübergang. In der Begründung des Bebauungsplans wird unter der Überschrift „Besitzverhältnisse“ ausgeführt, dass die Vorhabenträgerin „über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereichs befindliche Grundstücke“ verfüge.

4

Mit Schriftsatz vom 5. Dezember 2021 stellte der Antragsteller beim Verwaltungsgerichtshof einen Normenkontrollantrag. Er sei Eigentümer zahlreicher Grundstücke im Gemeindegebiet, auf denen aktuell Land- und Forstwirtschaft betrieben werde, und die sich zum Teil in unmittelbarer Nähe bzw. teilweise innerhalb des Plangebiets (FINr. ...2, ...8) befinden. Sein Hofgrundstück FINr. ...18 liege unmittelbar westlich des ehemaligen Gasthofs, der inzwischen saniert sowie erweitert worden sei. Mit der tatsächlichen Herstellung des neuen Endes der S.straße sei im April 2019 begonnen worden. Auch wenn der streitgegenständliche Bebauungsplan damit teilweise umgesetzt und das Hotel seit 2019 im Betrieb sei, bestehe ein Rechtsschutzbedürfnis, da er sich in erster Linie gegen die Nutzung seines Eigentums als künftige Straße wende. Der Zulässigkeit stehe der im gerichtlichen Vergleich vom 19. Dezember 2018 erklärte Rechtsbehelfsverzicht nicht entgegen. Dieser habe sich nur auf das Hotel bezogen, nicht hingegen auf die künftige Straßenplanung. Der Bebauungsplan leide an beachtlichen Abwägungsmängeln. Die vorgesehene Erschließungsstraße, die zum Teil auf privaten Flächen des Antragstellers verlaufe, sei mit einem möglichst geringen Eingriff in private Belange unter Berücksichtigung von städtebaulichen, erschließungstechnischen und wirtschaftlichen Kriterien festzusetzen. Daran fehle es hier. Zudem sei entgegen der Begründung des Bebauungsplans die Erschließung nicht im Zuge eines Grundstückstausches neu geregelt worden. Die Straßenflächen seien bis heute weder vermessen noch übereignet worden. Die Verfahrensbeteiligten seien sich uneins über die Auslegung und konkrete Umsetzung des Vergleichs. Die festgesetzte Verkehrsfläche nehme 200 m² mehr an Grundstücksfläche des Antragstellers in Anspruch als vereinbart und sei vor allem in Bezug auf die geplante Wendemöglichkeit zu groß dimensioniert. Neben der nicht gesicherten verkehrsmäßigen Erschließung fehle zudem eine gesicherte Versorgung mit Trinkwasser sowie eine gesicherte Beseitigung des Oberflächenwassers. Hinzukomme, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein wirksamer Durchführungsvertrag fehle und sowohl die finanzielle als auch rechtliche Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens zweifelhaft sei.

5

Der Antragsteller beantragt,

6

den Bebauungsplan „S.“, rechtsverbindlich seit dem 8. Dezember 2020, für unwirksam zu erklären.

7

Die Antragsgegnerin beantragt,

8

den Normenkontrollantrag zurückzuweisen.

9

Der Normenkontrollantrag sei unzulässig aufgrund des im gerichtlichen Vergleich vereinbarten Rechtsbehelfsverzichts, der sich nicht nur auf die Realisierung des Hotelprojekts, sondern auch auf die künftige Straßenplanung als Teil des Bebauungsplans beziehe. Ein Abwägungsfehler liege nicht vor. Die Verkehrsflächen im Bebauungsplan seien entsprechend der Anlage 4 des gerichtlichen Vergleichs festgesetzt worden.

10

Am 12. Mai 2026 hat der Senat in der Sache mündlich verhandelt. Die Beteiligten verzichteten auf weitere mündliche Verhandlung.

11

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakten, das Protokoll über den Erörterungstermin vom 29. Juli 2025 sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

12

Mit Einverständnis der Beteiligten kann der Senat nach § 101 Abs. 2 VwGO ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden.

13

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.

I.

14

Der fristgerecht erhobene Antrag ist zulässig.

15

1. Der Antragsteller ist als Eigentümer von Grundstücken, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und für die der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, antragsbefugt im Sinn des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO.

16

Nach dieser Vorschrift 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. Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Planungsgebiet liegenden Grundstücks gegen eine bauplanerische Festsetzung wendet, die – wie hier – unmittelbar sein Grundstück betrifft (vgl. BVerwG, B.v. 8.2.2024 – 4 BN 28.23 – juris Rn. 4). Bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt es sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Beschränkungen, die sich hieraus für die Nutzung des Grundeigentums ergeben, braucht der Eigentümer nur hinzunehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist. Ob dies der Fall ist, kann er im Normenkontrollverfahren überprüfen lassen (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 – 4 BN 17.17 u.a. – BauR 2018, 814 – juris Rn. 5).

17

2. Das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis ist nicht aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs, in dem der Antragsteller einen Rechtsbehelfsverzicht erklärt hat, entfallen. Angesichts der Tragweite muss ein derartiger Verzicht – unter Anlegung eines strengen Maßstabs – eindeutig, unzweifelhaft und unmissverständlich zum Ausdruck kommen (vgl. BGH, U.v. 1.4.2021 – III ZR 47/20 – BGHZ 229, 293 Rn. 11; BVerwG, U.v. 18.5.1990 – 8 C 40.88 – NVwZ-RR 1990, 581 – juris Ls. 1, Rn. 12; U.v. 28.4.1978 – VII C 50.75 – BVerwGE 55, 355/357 – juris Rn. 13; SächsOVG, U.v. 8.12.1993 – 1 S 81/93 – juris Ls. 1).

18

Der Erklärung des Antragstellers kann ein in dieser Form eindeutiger Verzicht nicht entnommen werden. In dem vor dem Landgericht Traunstein am 19. Dezember 2018 geschlossenen gerichtlichen Vergleich ist in

Ziffer I. Nr. 6 Satz 2 festgelegt, dass der Antragsteller gegen einen neu zu erstellenden Bebauungsplan, der den (dem Vergleich beiliegenden) Anlagen 5 und 6 entspricht, keine Einwendungen geltend machen und keine Rechtsbehelfe ergreifen wird. Unabhängig von den Fragen, ob der Vergleich weiterhin wirksam oder ob die Antragsgegnerin vom Vergleich zurückgetreten ist, und ob die Verzichtserklärung alle Streitigkeiten in Bezug auf das Hotelvorhaben und dessen Erschließung – einschließlich eines Normenkontrollverfahrens – umfassen sollte, greift dieser Verzicht nicht ein. Der angegriffene Bebauungsplan entspricht jedenfalls im Bereich der FlNr. ...8 weder in Bezug auf den Straßenverlauf noch hinsichtlich der eingezeichneten Parkplätze der Anlage 5 (Zufahrt und Erschließung) des Vergleichs. Dies war jedoch ausdrückliche Voraussetzung für den Verzicht. Sowohl der Vergleichsvertrag als auch der Normenkontrollantrag zeigen, dass die dort geregelte Verkehrserschließung nicht nur einen unwesentlichen Nebenaspekt, sondern einen wesentlichen Konfliktpunkt zwischen den Beteiligten darstellt. Der Verweis in Ziffer I Nr. 6 des Vergleichs bezieht sich dagegen nicht auf die Anlage 4, welche die Neuordnung der Erschließungssituation detaillierter regelt, dabei allerdings teilweise den Darstellungen in Anlage 5 widerspricht. Aufgrund dessen könnte selbst bei Berücksichtigung des gesamten Vergleichsinhalts nicht von einem wirksamen Verzicht ausgegangen werden, weil dem Vergleich nicht eindeutig und unzweifelhaft zu entnehmen wäre, welche Planung der Antragsteller akzeptiert und daher bei deren Umsetzung auf Rechtsbehelfe verzichtet. Hinzukommt, dass es bereits fraglich erscheint, ob sich aus dem Vergleich als solchem eine eindeutige Einigung über die strittigen Verkehrsflächen entnehmen lässt. So regelt Ziffer I Nr. 4 Abweichungen zu Anlage 4 und sieht dabei vor, dass „die in Anspruch genommenen Flächen möglichst klein gehalten werden“ (Ziffer I Nr. 4 Satz 5). Zudem sollte der Vergleich nach dem Willen der Beteiligten nur Eckpunkte enthalten, deren Einzelheiten einem nachfolgenden notariellen Vertrag vorbehalten waren (vgl. Ziffer I Satz 1), der im Übrigen bis heute nicht geschlossen wurde. Der Antragsteller konnte zum Zeitpunkt der Erklärung auch sonst noch keine konkrete Vorstellung davon haben, wie die Erschließungssituation genau ausgestaltet werden sollte, weil sich der Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Vergleichsschlusses am 19. Dezember 2018 noch in Aufstellung befand; die Auslegung erfolgte erst sechs Monate später am 18. Juni 2019.

II.

19

Der Normenkontrollantrag ist begründet.

20

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist wegen eines Verstoßes gegen § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB unwirksam (1.); darüber hinaus erweist er sich als abwägungsfehlerhaft (2.). Die Fehler führen zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes (3.).

21

1. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Er muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

22

Diesen gesetzlichen Anforderungen genügt der angegriffene vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht. Die Vorhabenträgerin hat zwar rechtzeitig vor Erlass des Satzungsbeschlusses den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Antragsgegnerin geschlossen, indem der Vertreter der ersten Bürgermeisterin nach Zustimmung des Gemeinderats am 28. April 2020 und der Geschäftsführer der Vorhabenträgerin am 30. April 2020 den Vertrag unterzeichnet haben. Die Wirksamkeit des Bebauungsplans scheitert jedoch daran, dass die Vorhabenträgerin nicht im Sinn von § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Umsetzung des Vorhabens rechtlich in der Lage war. Die Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen muss jedoch im baurechtlichen Sinn spätestens beim Satzungsbeschluss „gesichert sein“ (vgl. BayVGH, U.v. 11.5.2018 – 15 N 17.1175 – juris Rn. 37; Krautberger/Burmeister in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautberger, Baugesetzbuch, Stand Januar 2026, § 12 Rn. 161 m.w.N.). Im maßgeblichen Zeitpunkt war die Vorhabenträgerin jedoch nicht hinsichtlich aller maßgeblicher Flächen Eigentümerin bzw. Verfügungsberechtigte. Ihr Eigentum erstreckt sich zwar auf die Vorhabengrundstücke FlNr. ...1 und ...2/1, allerdings nicht auf die sowohl vom Vorhaben- und Erschließungsplan als auch vom

vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfassten Teilbereiche der Grundstücke FINr. ...2 und ...8. Diese standen und stehen weiterhin im Eigentum des Antragstellers. Aus diesem Grund ist der Vorhabenträgerin die Umsetzung des Vorhabens, d.h. die Erfüllung der durch § 1 Nr. 1 des Durchführungsvertrags begründeten Verpflichtung zur Errichtung des Fremdenverkehrsbetriebs – einschließlich der Erschließung – tatsächlich nicht möglich. Die Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind auch nicht dadurch gewahrt, dass der mit der Vorhabenträgerin nicht personenidentische Eigentümer (hier der Antragsteller) den Durchführungsvertrag mitunterschieden hat (vgl. BVerwG, B.v. 6.10.2011 – 4 BN 19.11 – ZfBR 2012, 38 – juris Rn. 3). Es liegt auch keine dinglich gesicherte Rechtsposition vor, welche die Vorhabenträgerin berechtigt, das Vorhaben auf den Teilflächen der Grundstücke FINr. ...2 und ...8 entsprechend den Festsetzungen des angegriffenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verwirklichen (vgl. BayVGh, U.v. 11.5.2018 – 15 N 17.1175 – juris Rn. 37 m.w.N.). Ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen eine schuldrechtlich gesicherte Baubefugnis den Anforderungen des § 12 Abs. 1 BauGB genügen würde (vgl. Krautzberger/Burmeister a.a.O. Rn. 162 f.; offen gelassen von SächsOVG, U.v. 7.12.2007 – 1 D 18/06 – juris Rn. 130), kann dabei offenbleiben. Denn der gerichtliche Vergleich vom 19. Dezember 2018 verleiht der Vorhabenträgerin kein Recht zur Bebauung. Eine entsprechende Regelung findet sich dort nicht. Vielmehr wurden nur Eckpunkte für einen noch abzuschließenden notariellen Tauschvertrag vereinbart. Vor allem war der Vergleichsinhalt bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses umstritten und weist – wie bereits ausgeführt – Widersprüche auf, so dass aus ihm keine privatrechtlich gesicherte Verfügungsbefugnis der Vorhabenträgerin zur festsetzungskonformen Bebauung der hier maßgeblichen Teilflächen der FINr. ...2 und ...8 abgeleitet werden kann. Dass die Begründung des Bebauungsplans davon ausging, dass der vereinbarte Grundstückstausch vollzogen sei (vgl. Begründung A.4.2 S. 5, A.4.6 S. 10; Planungsbericht B.2.1 S. 15, B.7 S. 26), kann daran nichts ändern.

23

Eine Umdeutung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einen „herkömmlichen“ (sog. Angebots-) Bebauungsplan, mit der Folge, dass auf die spezifischen Voraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage des § 12 BauGB ggf. verzichtet werden könnte, kommt – wenn eine solche überhaupt zulässig sein sollte – nicht in Betracht, weil dies ersichtlich nicht dem im Planungsverfahren, im Satzungsbeschluss und in der Planbegründung zum Ausdruck gebrachten Willen der Antragsgegnerin entspricht (vgl. BayVGh, B.v. 31.8.2018 – 15 ZB 17.1003 – juris Rn. 24). Für Verstöße gegen die sich aus § 12 BauGB ergebenden speziellen Anforderungen enthält das Baugesetzbuch keine Unbeachtlichkeitsregelungen (vgl. BayVGh, B.v. 31.8.2018 a.a.O.; SächsOVG, U.v. 23.8.2016 – 1 C 11/14 – juris Rn. 118; VGh BW, U.v. 10.4.2014 – 8 S 47/12 – BauR 2014, 2064 – juris Rn. 106).

24

2. Der Bebauungsplan verstößt zudem gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Abwägungsgebot, wonach öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

25

Das Abwägungsgebot setzt bei der Aufstellung der Bauleitpläne zunächst voraus, dass die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sind (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 – 4 B 71.17 – ZfBR 2018, 601 – juris Rn. 5). Es ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, 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. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537 – juris Rn. 14; B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – ZfBR 2013, 573 – juris Rn. 17; U.v. 12.12.1969 – IV C 105.66 – BVerwGE 34, 301 – juris Rn. 29). Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese Belange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (vgl. BayVGh, U.v. 17.11.2021 – 1 N 20.1182 – juris Rn. 23). Der Satzungsgeber muss ebenso

wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Gemeinwohlbelange in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – NVwZ 2003, 727 – juris Rn. 13).

26

Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe liegt in Bezug auf die Festsetzung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ein Abwägungsmangel vor. Die Antragsgegnerin hat die Eigentumsbelange des Antragstellers nicht entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung eingestellt, weil sie zu Unrecht davon ausging, dass die Vergleichsvereinbarung bereits durch notariellen Vertrag vollzogen sei. Mit Schreiben vom 16. Februar 2018 hat der Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung darauf hingewiesen, dass die Straßenerschließung über seine Grundstücke erfolge und sich gegen die Beschränkung seiner Rechte gewendet. Laut Darstellung in der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan waren diese „Hinweise“ durch

„Einigung im Mediationsverfahren“ erledigt (vgl. Planbegründung D.5 S. 70 ff.). Die Antragsgegnerin ging beim Satzungsbeschluss am 28. Juli 2020 davon aus, dass die Frage der Verfügbarkeit dieser Flächen durch den Grundstückstausch gelöst worden sei (vgl. Begründung zum Bebauungsplan A.4.2 S. 5, A.4.6 S. 10, Planungsbericht B.2.1 S. 15, B.7 S. 26), ohne zu berücksichtigen, dass bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Unstimmigkeiten über den Inhalt des am 19. Dezember 2018 geschlossenen Vergleichs bestanden und dass der vereinbarte Flächentausch nicht notariell umgesetzt wurde. Die irrümliche Annahme lag auch der Variantenprüfung für die Erschließungs- und Parkplatzsituation zugrunde (vgl. Umweltbericht C.7 S. 62). Vor diesem Hintergrund ist die Ablehnung der Einwendungen gegen die verkehrsmäßige Erschließung mit den Argumenten, die S.straße sei bereits ausgebaut und es habe eine Verständigung im Mediationsverfahren stattgefunden (vgl. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan, D.5 S. 70 ff.), ebenfalls abwägungsfehlerhaft, weil von falschen Voraussetzungen ausgegangen wurde.

27

Der Fehler bei der Gewichtung des Abwägungsmaterials ist erheblich (§ 214 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BauGB), weil er den Normaufstellungsakten sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen und damit offensichtlich ist (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 214 Rn. 141 f. m.w.N.). Zudem besteht angesichts der geprüften Varianten (vgl. Umweltbericht C.7 S. 62) die konkrete Möglichkeit, dass die Antragsgegnerin die Verkehrsflächen anders festgesetzt hätte, sodass der Fehler auch auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist (vgl. Stock, a.a.O., Rn. 144).

28

Der Mangel des Abwägungsvorgangs ist auch nicht nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB unbeachtlich geworden. Der Antragsteller hat seine Rügeobliegenheit form- und fristgerecht erfüllt, da der Normenkontrollantrag mit entsprechender Begründung, aus der sich der Abwägungsmangel entnehmen lässt, der Antragsgegnerin innerhalb der Jahresfrist zugleitet worden ist (vgl. dazu auch Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 215 Rn. 33 m.w.N.).

29

3. Die aufgezeigten Mängel führen zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit bestimmter Festsetzungen hat nur dann unter Heranziehung des Rechtsgedankens des § 139 BGB nicht die Gesamtnichtigkeit zur Folge, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und wenn anzunehmen ist, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung ohne den unwirksamen Teil beschlossen hätte (vgl. BayVGh, U.v. 11.5.2018 – 15 N 17.1175 – juris Rn. 40 m.w.N.). Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Auswirkungen der Rechtswidrigkeit lassen sich weder auf isolierbare Einzelfestsetzungen noch auf abtrennbare räumliche Bereiche begrenzen. Der Fehler betrifft vor allem die verkehrsmäßige Erschließung und damit das Gesamtkonzept des nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag als Ganzes umzusetzenden Vorhabens.

30

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

31

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

32

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