

1. Für die Annahme eines Siedlungsbereichs, innerhalb dessen eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB nur zulässig ist, reicht eine lockere Zusammengehörigkeit aus; auf das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs kommt es nicht an.

2. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine einheitliche Freifläche innerhalb der Ortslage dem Siedlungsbereich zuordnen ist, ist auf die gesamte tatsächlich vorhandene Freifläche abzustellen und nicht nur auf deren von dem Bebauungsplan umfassten Teil.

BauGB § 1 Abs. 3, 4, 7, § 8 Abs. 2 Satz 1, § 12 Abs. 1, 3, 3a Satz 1

§ 13a Abs. 1, § 215 Abs. 2

BauNVO § 11 Abs. 3

VwGO § 47 Abs. 2 Satz 1

OVG NRW, Urteil vom 20.9.2024 - 10 D 183/22.NE -.

Die Antragstellerin wandte sich gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, mit dem die Antragsgegnerin die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Vollsortimenter-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² schaffen wollte. Die Antragstellerin machte geltend, der Bebauungsplan habe nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden dürfen, ferner löse er Lärmkonflikte nicht hinreichend. Zudem seien die städtebaulichen Auswirkungen nicht zutreffend ermittelt worden. Der Normenkontrollantrag hatte beim OVG keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Der Antrag hat keinen Erfolg.

1. Er ist zulässig. Die Antragstellerin ist insbesondere gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt.

Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis ist, dass der jeweilige 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. An die Geltendmachung einer Rechtsverletzung sind grundsätzlich auch dann keine höheren Anforderungen zu stellen, wenn es um das subjektive Recht eines außerhalb des Plangebiets wohnenden Grundstückseigentümers aus § 1 Abs. 7 BauGB auf fehlerfreie Berücksichtigung seiner privaten Belange im Rahmen der Abwägung geht. Auch insoweit reicht es aus, dass der jeweilige Antragsteller Tatsachen vorträgt, die eine fehlerhafte Behandlung seiner Belange in der Abwägung als möglich erscheinen lassen.

Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 29.7.2013 - 4 BN 13.13 -, juris Rn. 4, und vom 17.12.2012 - 4 BN 19.12 -, juris Rn. 3, jeweils m. w. N.; OVG NRW, Urteile vom 26.4.2024 - 10 D 278/20.NE -, juris Rn. 19, und vom 1.4.2022 - 10 D 3/20.NE -, juris Rn. 27.

Die Antragsbefugnis ist jedoch dann nicht gegeben, wenn eine Rechtsverletzung offensichtlich und eindeutig nach jeder Betrachtungsweise ausscheidet.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.7.2013 - 4 BN 13.13 -, juris Rn. 4.

Eine planbedingte Lärmzunahme kann auch unterhalb der Grenz- oder Richtwerte zum Abwägungsmaterial gehören und damit die Antragsbefugnis des Betroffenen begründen. Ist der Lärmzuwachs allerdings nur geringfügig, geht er mithin über die Bagatellgrenze nicht hinaus, oder wirkt er sich nur unwesentlich auf das Nachbargrundstück aus, so muss er nicht in die Abwägung eingestellt werden und die auf den Lärmzuwachs gestützte Antragsbefugnis entfällt. Ob vermehrte Lärmbeeinträchtigungen mehr als geringfügig zu Buche schlagen, lässt sich nicht durch reine Subsumtion ermitteln. Vielmehr bedarf es einer wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung und der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.6.2020 - 4 BN 39.19 -, juris Rn. 16; OVG NRW, Urteil vom 30.5.2017 - 2 D 27/15.NE -, juris Rn. 28; zum Verkehrslärm: BVerwG, Beschlüsse vom 12.6.2018 - 4 BN 28.17 -, juris Rn. 5, und vom 24.5.2007 - 4 BN 16.07 -, juris Rn. 5; OVG NRW, Urteile vom 26.4.2024 - 10 D 278/20.NE -, juris Rn. 23, und vom 7.12.2020 - 7 D 34/18.NE -, juris Rn. 26.

Ausgehend hiervon ist die Antragstellerin antragsbefugt. Sie kann sich als Eigentümerin des nur etwa 22 m nordwestlich des Plangebiets gelegenen Wohngrundstücks auf eine mögliche Verletzung ihres subjektiven Rechtes aus § 1 Abs. 7 BauGB auf fehlerfreie Berücksichtigung ihres abwägungserheblichen privaten Belangs im Rahmen der Abwägung berufen, von planbedingten (Gewerbe-)Lärmimmissionen auf ihrem Wohngrundstück verschont zu bleiben. Nach dem Schallgutachten bewirkt der Betrieb des Nahversorgers, dessen Realisierung der Bebauungsplan dienen soll, an ihrem Wohnhaus (Immissionsort IO1) tags einen Beurteilungspegel von 48 dB(A) am Erdgeschoss sowie 48,8 dB(A) am Obergeschoss. Angesichts dessen kann vorliegend nicht von einem nur geringfügigen planbedingten Lärmzuwachs ausgegangen werden, der deshalb nicht in die Abwägung eingestellt werden musste. Es bestehen auch keine belastbaren Hinweise, dass sich die planbedingte Lärmbelastung auf dem Grundstück der Antragstellerin aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch Gewerbelärm vorhandener Betriebe nur unwesentlich auswirkt. Auf die von der Antragsgegnerin thematisierte Frage, ob die Lärmgesamtbelastung bzw. Lärmzusatzbelastung im Ergebnis zumutbar ist, kommt es bei der Antragsbefugnis für einen Normenkontrollantrag nicht an.

2. Der Antrag ist aber unbegründet.

a. Der Bebauungsplan weist keine beachtlichen formellen Fehler auf.

Er konnte im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

aa. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen

der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der (Ober-)Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt. Die auf vorhandene Ortsteile bezogene Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig; das gilt auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen. Der planungsrechtliche Status der Flächen, ihre Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich, ist für die Frage, ob es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, nicht ausschlaggebend. Vielmehr ist der Siedlungsbereich nach eigenständigen Kriterien festzulegen, wobei die tatsächlichen Verhältnisse im Vordergrund stehen.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 25.4.2023 - 4 CN 5.21 -, juris Rn. 16, und vom 4.11.2015 - 4 CN 9.14 -, juris Rn. 21 f.

Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB bilden, erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres. Der Siedlungsbereich reicht jedoch über diesen Kern hinaus. Geht es um den äußeren Umgriff der von der Bebauung geprägten Ortslage, kommen Erweiterungen bei der Fortwirkung aufgegebener baulicher Nutzungen in Betracht, während bei der vorhandenen Bebauung eine Einbeziehung des näheren Umfeldes zu erwägen ist.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 25.4.2023 - 4 CN 5.21 -, juris Rn. 17, und vom 27.8.2020 - 4 CN 4.19 -, juris Rn. 22 ff.

Nach der neueren Rechtsprechung des BVerwG sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und

folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert. Die Belegenheit einer Freifläche innerhalb der Ortslage rechtfertigt aber nicht immer deren Zuordnung zum Siedlungsbereich. Vielmehr ist eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten geboten, um festzustellen, ob sich eine solche Freifläche zur Überplanung im beschleunigten Verfahren anbietet. Dabei sind je nach den Gegebenheiten des Einzelfalles verschiedene Kriterien heranzuziehen. So kann schon wegen der Größe der Freifläche, sei sie absolut, sei sie relativ zum umgebenden Siedlungsbereich, der Eindruck der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich fehlen und dieser unterbrochen werden, weil die Überplanung und die grundsätzliche Eröffnung der Bebaubarkeit nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der Nutzung der umliegenden Bereiche erscheint und sich nicht mehr aufdrängt. Von Bedeutung kann auch sein, ob die einbezogene Freifläche in einem besonderen funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Plangebiet steht, oder ob dessen Zuschnitt, gerade in Bezug auf die Einbeziehung der Freifläche, als nicht nachvollziehbar oder gar willkürlich erscheint. Eine frühere und nachwirkende bauliche Nutzung kann eine besondere inhaltliche Nähe zum Siedlungsbereich indizieren. Das Fehlen einer solchen Nutzung, mit der wegen der Versiegelung des Bodens eine geringere Schutzwürdigkeit der Flächen einhergeht, steht der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich allerdings nicht entgegen. Denn anderenfalls wäre die Einbeziehung von sogenannten Außenbereichsinseln, die der Gesetzgeber grundsätzlich dem Siedlungsbereich zugeordnet wissen will, nur in einem eher beschränkten Maße möglich.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.4.2023 - 4 CN 5.21 -,
juris Rn. 18 ff.

Anders als teilweise von den Beteiligten in ihrem Vortrag zugrunde gelegt, kommt es danach auf das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs (i. S. v. § 34

Abs. 1 BauGB) nicht an, sondern kann für einen Siedlungsbereich auch eine lockere Zusammengehörigkeit ausreichend sein.

Gemessen daran handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Dies ergibt sich aus dem vor Ort gewonnenen Eindruck, den der Berichterstatter dem Senat vermittelt hat, sowie den vorhandenen Lichtbildern und dem verfügbaren Kartenmaterial.

Das Plangebiet liegt diesseits der äußeren Grenze der vorhandenen Ortslage und ist damit typischerweise Teil des Siedlungsbereichs. Es ist in allen Himmelsrichtungen von Bebauung umgeben, die nach den Feststellungen vor Ort den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt. Unmittelbar nördlich an der Südseite der Straße O. P. sowie westlich der D.-straße zwischen der R.-straße und der E.-straße ist eine zusammenhängende Wohnbebauung vorhanden. Sie vermittelt schon mit der sich an sie anschließenden, (überwiegend) gewerblichen Bebauung östlich des Plangebiets (zwischen der E.-straße und der L03), südlich (zwischen dem W.-straße und der L03), sowie - im Anschluss an eine etwa 4.900 m² große Freifläche - (nord-)westlich (zwischen der D.-straße und der L03, bis zur Bebauung an der Westseite der Q.-straße) des Plangebiets einen zusammengehörigen Eindruck. Dem stehen die hierin vorhandenen Freiflächen nicht entgegen. Sie befinden sich überwiegend westlich des Plangebiets, bleiben aber auch dort nur vereinzelt und lassen trotz ihrer teilweise nicht unerheblichen Größe aufgrund der großflächigen Bebauung in ihrer unmittelbaren Umgebung den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit der vorhandenen Bebauung nicht entfallen. Auf die von der Antragstellerin geltend gemachte Bebauungssituation in der Umgebung des Plangebiets, wie sie viele Jahre vor der Einleitung des Aufstellungsverfahrens bestanden haben soll, kommt es für die Bewertung nicht an.

Auch eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten ergibt, dass sich die Freifläche zur Überplanung im beschleunigten Verfahren anbietet.

Dem steht die Größe der teilweise überplanten Freifläche weder absolut noch relativ zum umgebenden Siedlungsbereich entgegen.

Bei der Bewertung, ob eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt, ist auf die gesamte tatsächlich vorhandene Freifläche abzustellen und nicht nur auf deren von dem Bebauungsplan umfassten Teil. Zu prüfen ist die Einbettung einer solchen inneren, einheitlich wirkenden Freifläche in die Ortslage. Steht beispielsweise ihre (Gesamt-)Größe der Annahme entgegen, dass sie dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, so kann das Erfordernis einer Maßnahme der Innenentwicklung nicht durch Bepflanzung in Teilabschnitten (nach § 13a Abs. 1 BauGB) unter künstlicher Trennung dieser Freifläche umgangen werden. Denn dann erschiene die Überplanung eben nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der Nutzung der umliegenden Bereiche. Damit ist hier nicht nur auf den vom Plangebiet umfassten Teil der Freifläche (ca. 7.250 m²), sondern auf die gesamte zusammenhängende, auch den westlich des Plangebiets gelegenen unbebauten Bereich umfassende Freifläche (ca. 4.950 m²) abzustellen.

Die Größe der nach dem Vorstehenden zu berücksichtigende Freifläche von ca. 12.200 m² schließt den Eindruck der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nicht von vornherein und damit unabhängig von der Betrachtung des sie umgebenden Siedlungsbereichs aus. Im vorliegenden Fall ergibt sich dies auch nicht aus einer die Umgebungsbebauung einbeziehenden Bewertung. Die Umgebung der Freifläche ist in östlicher, südlicher sowie (nord-)westlicher Richtung im Wesentlichen von einer großflächigen Bebauung auf großen Grundstücken geprägt. Gerade auch die in unmittelbarer Nähe der Freifläche befindlichen gewerblich genutzten Gebäude auf den Flurstücken 686 (O. P. 1 - 7), 956 (W.-straße 8), 936 (W.-straße 0) und 747, 748 sowie 482 (E.-straße 15, 17) weisen eine erhebliche Größe auf und lassen die Überplanung und die grundsätzliche Eröffnung der Bebaubarkeit der Freifläche als zwanglose Fortsetzung der Nutzung der umliegenden Bereiche erscheinen. Demgegenüber bieten die nur vereinzelt kleinteiligeren (Wohn-)Bebauungen südlich der Straße O. P. sowie auf dem Flurstück 294 (W.-straße 9) keinen Anlass, anzunehmen, der Siedlungsbereich sei

aufgrund der Größe der Freifläche unterbrochen. Dies gilt ebenso für die kleinteiligere (Wohn-)Bebauung östlich der D.-straße zwischen der R.-straße und der E.-straße, die nur den Bereich nordöstlich der Freifläche betrifft. Die von der Antragstellerin angeführten Gehölze im Randbereich der Freifläche sind nicht geeignet, den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit entfallen zu lassen. Die Gesamtfläche der Antragsgegnerin ist, anders als die Antragstellerin offenbar meint, für die Beurteilung nicht maßgeblich. Auch die von der Antragstellerin angeführten allgemeinen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten innerhalb der Gemeinde rechtfertigen keine andere Betrachtung. Dies erschließt sich bereits aus dem dargelegten Vergleich mit den die Freifläche unmittelbar umgebenden Grundstücken.

Auch der Einwand der Antragstellerin, die Freifläche stehe in keinerlei funktionalem Zusammenhang mit der Umgebung oder ihrer Bebauung, rechtfertigt nicht die Annahme, sie sei nicht Teil eines Siedlungsbereichs. Die von der Antragstellerin in diesem Zusammenhang geltend gemachte unterschiedliche Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets mit einer Wohnbebauung nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets und überwiegend gewerblicher Nutzung in der weiteren Umgebung des Plangebiets sowie das von ihr daraus abgeleitete Planungserfordernis sind unerheblich. Das geforderte einheitliche Bebauungsgepräge ist nicht erforderlich. Entscheidend ist vielmehr, dass die Überplanung und die grundsätzliche Eröffnung der Bebaubarkeit nach dem Vorgesagten hier als zwanglose Fortsetzung der Nutzung der umliegenden Bereiche erscheint.

Nach der Gesamtbetrachtung steht schließlich das Fehlen einer (früheren oder nachwirkenden) baulichen Nutzung, mit der wegen der Versiegelung des Bodens eine geringere Schutzwürdigkeit der Flächen einhergeht, der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich angesichts der Prägung des Plangebiets durch die umliegende Bebauung hier nicht entgegen.

bb. Es liegen auch die weiteren Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche innerhalb des nur etwa 7.250 m² großen Plangebiets beträgt weniger als

20.000 m² i. S. v. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Ein Hinderungsgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 oder 5 BauGB ist nicht zu erkennen, da der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach den §§ 6 ff. UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zu diesem Gesetz oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

b. Der Bebauungsplan weist auch keine beachtlichen materiellen Mängel auf.

aa. Er ist in seiner Grundkonzeption im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt.

Was nach § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die erforderliche Planrechtfertigung ist gegeben, wenn der Bebauungsplan nach seinem Inhalt auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgerichtet und nach der planerischen Konzeption der zur Planung berufenen Gemeinde als Mittel hierfür erforderlich ist. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind demgegenüber in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Unzulässig ist auch ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet.

Vgl. hierzu insgesamt: BVerwG, Urteile vom 5.5.2015 - 4 CN 4.14 -, juris Rn. 10, und vom 27.3.2013 - 4 C 13.11 -, juris Rn. 9, Beschluss vom 25.7.2017 - 4 BN

2.17 -, juris Rn. 3; OVG NRW, Urteile vom 27.5.2024 - 10 D 78/22.NE -, juris Rn. 27, vom 6.5.2014 - 2 D 14/13.NE -, juris Rn. 153, und vom 25.1.2010 - 7 D 97/09.NE -, juris Rn. 41.

Danach fehlt es dem Bebauungsplan nicht an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Ihm liegt ausweislich der Planbegründung (S. 5 f.) eine von städtebaulich legitimen Zielen getragene positive Planungskonzeption zugrunde. Er soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines (kleinflächigen) Einzelhandelsmarktes schaffen, um die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8. a) BauGB).

bb. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

„Anpassen“ bedeutet dabei, dass raumplanerische Zielfestlegungen in der Bauleitplanung je nach dem Grad ihrer Aussageschärfe konkretisiert, aber nicht im Wege der Abwägung überwunden werden können. Insoweit setzen sie der gemeindlichen Bauleitplanung einen verbindlichen Rahmen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.8.2016 - 4 BN 10.16 -, juris R. 7; Külpmann, in: Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl. 2021, Rn. 425, 460.

Dagegen erschöpft sich die Bedeutung von Grundsätzen der Raumordnung darin, dass sie als Direktiven für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen dienen. Sie sind im Wege der Abwägung überwindbar.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 4.4.2012 - 4 C 8.09, u. a. -, juris Rn. 298, und vom 18.9.2003 - 4 CN 20.02 -, juris Rn. 26; Külpmann, in: Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl. 2021, Rn. 478.

Nach diesen Maßgaben liegt hier ein Verstoß gegen die Raumordnung nicht darin, dass der Regionalplan F. das Plangebiet als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ darstellt.

Nach der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1 des Bebauungsplans ist ein Lebensmittelmarkt der Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m² zulässig. Mithin sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, also solche, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten,

vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04 -,
juris Rn. 23,

und die nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, die wiederum nach „Ziel“ 4.1 Regionalplan F. nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche festgesetzt werden dürfen, ausgeschlossen. Für die nach dem Bebauungsplan (nur) zulässigen Einzelhandelsbetriebe unterhalb dieses Schwellenwertes greift „Ziel“ 14.4, Satz 1 Regionalplan F., nach dem Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen sind.

Ob es sich dabei um ein Ziel der Bauleitplanung im vorgenannten Sinne handelt, bedarf hier keiner Entscheidung, da der Bebauungsplan eine tertiäre Nutzung in dem im Regionalplan F. dargestellten „Bereich [...] für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ nur in untergeordnetem Maß ermöglicht. Dies ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen dem erheblichen Flächenumfang der Darstellung des GIB im Regionalplan F., innerhalb dessen der Bebauungsplan Nr. 01 „O. P. Ost“ umliegend fast ausschließlich Gewerbegebiete unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festsetzt, und der flächenmäßig nur geringen Größe des Plangebiets von etwa 7.250 m².

cc. Ein beachtlicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt ebenfalls nicht vor.

Es bedarf keiner Klärung, ob sich ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot daraus ergibt, dass im Flächennutzungsplan auf einem in ost-westlicher-Richtung verlaufenden, schmalen Streifen im nördlichen Teil des Plangebiet „Flächen für Wald“ dargestellt sind, und ob ein etwaiger Verstoß nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich wäre, weil die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt worden ist. Jedenfalls wäre der Mangel nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich geworden, weil er nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Antragsgegnerin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist. Die Antragsgegnerin hat auch ihrer Hinweispflicht aus § 215 Abs. 2 BauGB Genüge getan. Gemäß dieser Bestimmung ist bei Inkraftsetzung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen. Dem ist die Antragsgegnerin in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 16.6.2023 nachgekommen, ohne dass die Formulierung des Hinweises zu beanstanden wäre.

dd. Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben des § 12 BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn 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 und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Gegenstand eines Vorhaben- und Erschließungsplans müssen ein oder mehrere Vorhaben sein. Das Vorhaben ist mit allen seinen städtebaulich relevanten Parametern textlich und zeichnerisch so konkret zu beschreiben, dass eine Umsetzung der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers eindeutig feststellbar

ist. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass das vereinbarte und im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelte Vorhaben von vornherein eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten umfasst und damit einem Bedürfnis des Vorhabenträgers oder der Gemeinde nach einem nicht allzu starren planerischen Rahmen Rechnung trägt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag müssen aber aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der ein anderes Vorhaben als das im Durchführungsvertrag vereinbarte zulässt, ist unwirksam.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.9.2003 - 4 CN 3.02 -, juris Rn. 23; OVG NRW, Urteile vom 29.9.2023 - 10 D 320/21.NE -, juris Rn. 73, und vom 1.4.2022 - 10 D 3/20.NE -, juris Rn. 59.

Diese Anforderungen hat der Rat bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet. Der Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan, der nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, konkretisieren das damit zugelassene Vorhaben sowohl textlich als auch zeichnerisch in hinreichender Weise.

Ein wirksamer Durchführungsvertrag zwischen der Beigeladenen und der Antragsgegnerin, aus dem sich der Umfang der Durchführungsverpflichtung der Beigeladenen auch unter dem Aspekt der Erschließung sowie Umsetzungsfristen hinreichend konkret ergeben, lag im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 29.9.2022 vor.

Widersprüche zwischen dem Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag liegen nicht vor.

Die Beigeladene ist auch zur Durchführung des Vorhabens in der Lage. Der Rat konnte zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses davon ausgehen, dass der Beigeladenen das im Plangebiet gelegene Flurstück 976 als Eigentümerin zur Ver-

fügung stehen wird, da für diese bereits am 18.8.2020 eine Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde. Es ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, dass sie sonst zur Durchführung des Vorhabens wirtschaftlich nicht in der Lage sein würde. Mit der in § 4 Abs. 1 des Durchführungsvertrages enthaltenen Bauverpflichtung hat sie sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer in § 4 Abs. 2 des Durchführungsvertrages näher bestimmten Frist verpflichtet.

Ob die zeichnerische Festsetzung „Gewerbegebiet Einzelhandel“ in der Sache - trotz der konkretisierenden Regelungen in Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der näheren Bestimmung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan - eine allgemeine Festsetzung i. S. v. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB darstellt, bedarf keiner Klärung. Jedenfalls wäre mit Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen entsprechend der dann geltenden Vorgabe in § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

ee. Der Bebauungsplan beruht nicht auf beachtlichen Fehlern bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot umfasst als Verfahrensnorm das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) und stellt inhaltlich Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Es ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis

genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 27.5.2024 - 10 D
78/22.NE -, juris Rn. 38, und vom 29.9.2023 - 10 D
320/21.NE -, juris Rn. 92 f., m. w. N.

Gegen diese Abwägungsgrundsätze hat der Rat der Antragsgegnerin nicht verstoßen.

(1) Er hat bei seiner Abwägungsentscheidung das private Interesse der Eigentümer der umliegenden Grundstücke, insbesondere der Wohngrundstücke an der Straße O. P., von planbedingten (zusätzlichen) Lärmimmissionen verschont zu bleiben, erkannt und mit dem diesem Interesse zuzumessenden Gewicht in die Abwägung eingestellt.

(a) Ausweislich der Planbegründung ist der Rat davon ausgegangen, dass das eingeholte Schallgutachten die Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf sensible Nachbarnutzungen bei einer Beschränkung der Geschäfts- und Andienungszeiten belege (S. 12). Die dortige Berechnung habe gezeigt, dass die umliegende Bebauungsstruktur am Tag nicht mit über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegenden Beurteilungspegeln belastet werde, es aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) keiner Untersuchung der Vorbelastung durch anderer Betriebe bedurfte, und das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht ohne Nachtanlieferung genehmigungsfähig sei (S. 20). Diese Erwägungen lassen keine Abwägungsfehler erkennen.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens, auf die sich der Rat bezieht, bilden eine taugliche tatsächliche Grundlage für die Ermittlung der in die Abwägung einzustellenden privaten (Lärmschutz-)Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer.

Eine sachverständige Prognose hat das Gericht darauf zu prüfen, ob sie mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden ist. Es untersucht die Prognose auf die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode und auf die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrundeliegenden Sachverhalts und stellt fest, ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden ist.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 27.5.2024 - 10 D
78/22.NE -, juris Rn. 47, und vom 12.12.2012 - 10 D
85/10.NE -, juris Rn. 58 f., m. w. N.

Diesen Grundsätzen wird die schalltechnische Untersuchung gerecht, nach der das Vorhaben auf Basis der vorliegenden Planung aus schalltechnischer Sicht ohne Nachtanlieferung genehmigungsfähig ist (S. 1, 13). Die darin enthaltene gutachterliche Einschätzung, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm würden tags wie nachts nicht überschritten, ist nach den vorgenannten Maßstäben nicht zu beanstanden.

(aa) Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beurteilungspegel an den Immissionsorten (IO) 1-10 durch die Zusatzbelastung tags zwischen 44,0 dB(A) (am Immissionsort EG O. P. 2) und 55,7 dB(A) (am Immissionsort 1. OG Baugrenze W.-straße 4) liegt. Er hat zutreffend festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 b) und d) TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) bzw. für Gewerbegebiete von 65 dB(A) damit um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden, so dass nach Ziffer 3.2.1 Absatz 6 Satz 2 TA Lärm eine Bestimmung der Vorbelastung entfallen konnte.

(bb) Der Auffassung der Antragstellerin, aus dem Gutachten gehe nicht hervor, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur Nachtzeit eingehalten würden, ist nicht zu folgen.

Zwar berücksichtigen die in dem Gutachten dargestellten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung zur Nachtzeit, die teilweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten (Tabelle 4, Anlage 1 sowie Karte 2), eine Nachtanlieferung.

Die Annahme des Gutachters, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts ohne Nachtanlieferung nicht überschritten würden, ist aber vor dem Hintergrund nachvollziehbar, dass damit wesentliche Geräuschquellen wegfallen und als einzige Schallquelle der CO₂-Gaskühler mit einem Schallleistungspegel von 64 dB(A) als Punktschallquelle auf dem Dach über den Nebenräumen in der nordwestlichen Gebäudeecke (S. 10, Karte 2) verbleibt. Bereits im Aufstellungsverfahren hat der Gutachter in seiner E-Mail vom 8.5.2022 ausgeführt, dass von dem CO₂-Gaskühler an den betrachteten Immissionsorten ein Teilpegel von nur 10 bis 17 dB(A) erzeugt wird, was unter Berücksichtigung der Entfernung zu den Immissionsorten nachvollziehbar ist. Damit sind auch zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 b) und d) von 50 bzw. 45 dB(A) um mehr als 6 dB(A) unterschritten, so dass es nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 Satz 2 TA Lärm auf die (Gewerbelärm-)Vorbelastung nicht mehr ankommt. Auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Leistung der Aggregate durch den Stromsparmodes in der Nacht im Allgemeinen um 50 % reduziert wird (S. 10 Schallgutachten), ist nicht erkennbar, dass der Betrieb ohne Nachtanlieferung zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit führt.

Es liegen auch keine durchgreifenden Anhaltspunkte dafür vor, dass Geräuschquellen zur Nachtzeit in dem Schallgutachten fehlerhaft nicht berücksichtigt worden sind. Das Schallgutachten hat seiner Beurteilung das Vorhaben mit dem Grad der Konkretisierung zugrunde gelegt, den es im Aufstellungsverfahren erhalten hat. Eine von der Antragstellerin als fehlend gerügte Papppresse wie auch eine Wärmepumpe sind dort nicht vorgesehen.

(b) Es führt auch nicht zu einem Abwägungsmangel, dass der Rat der Antragsgegnerin bei der Planung weder eine Papppresse noch eine Wärmepumpe des Lebensmittelmarktes berücksichtigt hat. Er konnte die Klärung dieser Fragen dem Genehmigungsverfahren überlassen.

Zwar hat jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen, indem die von der Planung betroffenen Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung

darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt aber eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus; Festsetzungen eines Bebauungsplans können auch Ausdruck einer „planerischen Zurückhaltung“ sein. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist mithin nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist. Ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, hat die Gemeinde prognostisch zu beurteilen, da es um den Eintritt zukünftiger Ereignisse geht. Ist insoweit bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung die künftige Entwicklung hinreichend sicher abschätzbar, so darf sie dem bei ihrer Abwägung Rechnung tragen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 5.5.2015 - 4 CN 4.14 -, juris Rn. 14, m. w. N.; OVG NRW, Urteil vom 3.11.2022 - 7 D 269/20.NE -, juris Rn. 49.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hängt es von der Festsetzungs-
dichte ab, ob für ergänzende Regelungen in nachfolgenden Genehmigungsver-
fahren noch Raum ist. Für einen Konflikttransfer ist umso weniger Raum, je mehr
das geplante Vorhaben durch die Festsetzungen in der Planurkunde und die sie
ergänzenden Regelungen in dem Durchführungsvertrag bereits konkretisiert wird.

Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 6.3.2018 - 4 BN 13.17
-, juris Rn. 34, und vom 21.1.2016 - 4 BN 36.15 -,
juris Rn. 21; OVG NRW, Urteile vom 29.6.2021 - 2 D
66/19.NE -, juris Rn. 129, und vom 17.2.2011 - 2 D
36/09.NE -, juris Rn. 283, sowie Beschluss vom
30.6.2021 - 2 B 234/21 -, juris Rn. 13 ff.

Gemessen daran können, wie der Senat schon im Beschluss vom 9.1.2024 - 10
B 1120/23.NE - festgestellt hat, die Fragen, ob und an welchem Standort eine
Pappresse errichtet werden soll, sowie, ob und an welcher Stelle als Heizanlage

(neben dem CO₂-Gaskühler) eine zusätzliche Wärmepumpe installiert werden soll, dem Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Diese Fragen sind weder in der Planurkunde noch dem Durchführungsvertrag sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt und es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die damit einhergehenden (Lärm-)Immissionskonflikte nicht auf Ebene des Genehmigungsverfahrens gelöst werden könnten.

(c) Der Rat hat erkannt, dass (auch) Vorbelastungen durch andere Lärmarten vorhanden sind (Planbegründung, S. 00, 17, 20), und ist - der Annahme des Gutachters (Schallgutachten, S. 1, 14) folgend - zu der Einschätzung gelangt, dass die berechneten Beurteilungspegel zwischen 44 dB(A) und 56 dB(A) tags nicht in einer Gesamtbetrachtung mit dem Verkehrslärm zu einer Gesamtlärmbelastung von 70 dB(A) führen (Planbegründung, S. 20). Dies ist angesichts der erheblichen Unterschreitung dieses Wertes durch die vorgenannten Beurteilungspegel, wie schon im Beschluss vom 9.1.2024 - 10 B 1120/23.NE - ausgeführt plausibel.

(2) Die Annahme des Rates, von dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Lebensmittelmarkt seien städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten, ist unter Abwägungsgesichtspunkten ebenfalls nicht zu beanstanden.

Diese Prognose stützt sich auf die Auswirkungenanalyse und die dazugehörige ergänzende Stellungnahme, die eine taugliche Grundlage für die Beurteilung der im Einzugsbereich des Vorhabens zu erwartenden Umsatzverteilung nach seinem Eintritt in den Markt bilden.

Marktgutachten, wie die Auswirkungenanalyse, sind grundsätzlich dazu geeignet, den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss an anderer Stelle zu prognostizieren.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 -, juris Rn. 21, und Beschluss vom 3.8.2011 - 4 BN 15.11 -, juris Rn. 7; OVG NRW, Urteile vom

28.9.2016 - 7 D 89/14.NE -, juris Rn. 67, und vom
1.12. 2015 - 10 D 91/13.NE -, juris Rn. 121.

Im Rahmen eines solchen Marktgutachtens lassen sich die zu erwartenden Auswirkungen allerdings nicht exakt vorherbestimmen und qualifizieren. Es handelt sich dabei vielmehr lediglich um eine Prognose, die das Gericht nur nach den oben genannten Maßgaben untersucht.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 8.7.1998 - 11 A 53.97 -,
juris Rn. 25; OVG NRW, Urteile vom 28.9.2016 - 7 D
89/14.NE -, juris Rn. 69, m. w. N., und vom
1.12.2015 - 10 D 91/13.NE -, juris Rn. 123, m. w. N.

Diese Anforderungen erfüllen die von dem Rat dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegte Auswirkungsanalyse und die sie ergänzende Stellungnahme. Sie sind in sich schlüssig und in Bezug auf die Methodik und Parameter, die der abschließenden Prognose der Umsatzverteilung zugrunde liegen, transparent.

(a) Die im Aufstellungsverfahren vorgebrachte Kritik greift nicht durch. Die Unterscheidung zwischen Untersuchungsraum und Einzugsgebiet ist nachvollziehbar damit begründet, dass der weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum sicherstellt, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Vorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen auf den nahegelegenen H.-Lebensmittelmarkt im Ortszentrum L. sind in die Betrachtung einbezogen worden. Der Annahme, angesichts der Höhe der monetären und prozentualen Umsatzverteilung sei nicht von negativen Auswirkungen auszugehen, liegt eine nachvollziehbare Begründung zugrunde. Darüber hinaus sind die verbleibenden Entwicklungsmöglichkeiten für den Lebensmittel Einzelhandel im Ortszentrum L. in der Auswirkungsanalyse ausführlich beleuchtet worden. Auch der - nach Erstellung der Auswirkungsanalyse, aber vor dem Satzungsbeschluss errichtete - B.-Markt im Nahversorgungszentrum V.-straße hat Berücksichtigung gefunden.

(b) Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ist die in der Auswirkungsanalyse bzw. der ergänzenden Stellungnahme ermittelte Flächenproduktivität eine taugliche Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkung.

Es begegnet vorliegend keinen Bedenken, dass Ausgangspunkt hierfür die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von U.-Lebensmittelmärkten bildet. Anders als die Antragstellerin meint, waren bei der Abwägungsentscheidung nicht auch andere Vorhaben mit abweichender Flächenproduktivität zu berücksichtigen. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob die Antragsgegnerin die im Plangebiet zulässige Nutzung nach § 12 Abs. 3a BauGB allgemein festgesetzt hat. Jedenfalls lässt der Bebauungsplan nach den die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben weiter konkretisierenden textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1 nur einen Lebensmittelmarkt der Nahversorgung (als Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m² zu, der zudem bestimmte Anforderungen an sein Sortiment erfüllen muss. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, ist zudem hier nur die Errichtung des dort konkretisierten U.-Marktes möglich.

Abgesehen davon begegnet es selbst bei einem Angebotsbebauungsplan, der als planungsrechtliche Grundlage für ein konkret umrissenes Vorhaben dient, grundsätzlich keinen durchgreifenden Bedenken, wenn die Gemeinde vor allem dieses Vorhaben zur realitätsnahen Abschätzung der absehbar planbedingten Auswirkungen heranzieht.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 19.6.2024 - 10 D 103/22.NE -, juris Rn. 27, vom 27.5.2024 - 10 D 110/22.NE -, juris Rn. 51, vom 1.2.2022 - 2 D 5/20.NE -, juris Rn. 105 f., und vom 29.4.2019 - 10 D 8/17.NE -, juris Rn. 79, sowie Beschluss vom 8.5.2024 - 10 B 298/24.NE -, juris Rn. 34.

Der aus der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von U.-Lebensmittelmärkten in der Auswirkungsanalyse ermittelte Wert ist nachvollziehbar und ferner nachfolgend in der ergänzenden Stellungnahme vor dem Hintergrund der nunmehr geplanten Bedientheken plausibel angehoben worden.