Titel:

Abwägungsfehlerhafte Festsetzungen zur Geschossfläche wegen unzureichender Ermittlung des Bestandes

Normenketten:

VwGO § 47 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 S. 1
BauGB § 1 Abs. 3 S. 1, Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 4a Abs. 3 S. 1, § 8 Abs. 2 S. 1, § 34 Abs. 1, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, Abs. 3 S. 2, § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 1
BauNVO § 16 Abs. 2, § 20 Abs. 2 S. 2

Leitsätze:

1. Entscheidend für die Frage, ob der Entwurf eines Bauleitplans erneut ausgelegt werden muss, ist nicht der Anlass oder der Zeitpunkt, sondern der materielle Regelungsgehalt einer Änderung (wie BVerwG BeckRS 2022, 11171 Rn. 6). (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung beachtet werden. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Bebauungsplan, in dem die Gemeinde unterschiedliche Baugebiete bzw. Regelungsbereiche festgesetzt hat, ist an den Gebietsgrenzen teilbar, wenn das jeweilige Gebiet mit den hierfür geltenden Regelungen für sich betrachtet eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan für nur eines der Baugebiete beschlossen hätte (wie BVerwG BeckRS 2008, 34932). (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Normenkontrollantrag, Überplanung eines weitgehend bereits bebauten Gebiets, Ermittlung des Baurechts, Abwägungsfehler, Einschränkung des Baurechts durch Festsetzung einer Geschossfläche mit Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, Bebauungsplan, Normenkontrolle, Antragsbefugnis, Änderung des Bebauungsplanentwurfs, erneute Auslegung, Rügeobliegenheit, Geschossfläche, Abwägung, Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten, Dachgeschossausbau, Ermittlungspflichten

Tenor

I. Der Bebauungsplan Nr. 58 für das Gebiet „P.-Süd, östlich der N. Straße / südlich der P1.straße / westlich der Grundschule an der K.-Straße bzw. der B.alle / nördlich der F.sstraße“ vom 28. April 2016, bekanntgemacht am 4. Mai 2016, ist im Bereich WA 3 hinsichtlich der Festsetzungen der Geschossflächen für die einzelnen Grundstücke und der damit zusammenhängenden textlichen Festsetzung C.2.1.3 unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erlassenen Bebauungsplan Nr. 58 für das Gebiet „P.-Süd, östlich der N. Straße / südlich der P2. straße / westlich der Grundschule an der K…-Straße bzw. B …alle / nördlich der F. straße“, den die Antragsgegnerin am 28. April 2016 als Satzung beschlossen und am 4. Mai 2016 bekannt gemacht hat.

2

Das ca. 7,15 ha große Planungsgebiet liegt zentral in einem weitgehend bereits bebauten Bereich der Gemeinde P.. Der Bebauungsplan gliedert das Gebiet in ein Mischgebiet (bestehend aus den Teilbereichen MI 1 bis MI 6) entlang der N. Straße und der P2. straße, in eine Fläche für den Gemeinbedarf im Umgriff des bereits bestehenden Kindergartens und im Übrigen in ein allgemeines Wohngebiet (bestehend aus den Teilbereichen WA 1 bis WA 11). Für jedes Grundstück werden Baugrenzen sowie Grund- und Geschossflächen festgesetzt. Nach der textlichen Festsetzung C.2.1.3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Sinn des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Die zulässige maximale Wandhöhe im allgemeinen Wohngebiet beträgt 6,50 m. Weiter sind Überschreitungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Grundfläche durch Terrassen und Balkone (textliche Festsetzung C 2.1.2) sowie für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet wird durch eine Verhältniszahl beschränkt.

3
Nach der Begründung des Bebauungsplans ist es Ziel der Planung, den Charakter des Quartiers als zentralen, attraktiven Wohnstandort zu bewahren, eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und soweit möglich, strukturelle Verbesserungen des Verkehrsraums zu erreichen. Die (bisherigen) Nutzungen im Bereich der P2. straße sowie der N. Straße entsprächen dem Nutzungsspektrum eines Mischgebiets. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage solle dieser Bereich als Mischgebiet weiterentwickelt werden. Im Übrigen solle gemäß den vorhandenen Nutzungen ein allgemeines Wohngebiet mit nicht wesentlich störendender gewerblicher Nutzung zugelassen werden. Ein Entzug von Baurechten oder ein Eingriff in das private Eigentum finde durch die Planung nicht statt. Die Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet erfolgten zur Sicherung sowie Vermeidung einer unverträglichen Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets unter Berücksichtigung des Bestands.

4
Der Antragsteller ist Eigentümer der im Planungsgebiet im Bereich des WA 3 gelegenen Grundstücke FlNr. …2 (E…weg) und …1 (E…weg), Gemarkung P.. Das Grundstück FlNr. …2 ist mit einem älteren Wohngebäude (E+D) bebaut, dessen Grundfläche ca. 107 m² beträgt. Der Bebauungsplan sieht für dieses Grundstück eine Grundfläche von 110 m² sowie eine Geschossfläche von 290 m² vor. Entlang der östlichen Grenze des Grundstücks FlNr. …2 wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zur Erschließung des bislang unbebauten Hinterliegergrundstücks FlNr. …1 festgesetzt. Für dieses Grundstück ist im Bebauungsplan eine Grundfläche von 160 m² und eine Geschossfläche von 425 m² vorgesehen.

5
Am 25. April 2017 stellte er einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan, den er in der mündlichen Verhandlung auf die Festsetzungen zur Geschossfläche im WA 3 beschränkte. Er beantragt zuletzt,

6
den Bebauungsplan Nr. 58 „P. Süd“ im Bereich des allgemeinen Wohngebiets 3 (WA3) insoweit für unwirksam zu erklären, als eine Geschossfläche festgesetzt wird.

7
Der Bebauungsplan sei insoweit unwirksam. Die Festsetzungen zur Geschossfläche für seine Grundstücke verstießen in Bezug auf die umliegenden Grundstücke gegen das Gebot der Gleichbehandlung. Durch die Festsetzung der Geschossfläche werde das bislang nach § 34 BauGB bestehende Baurecht deutlich reduziert. Die Antragsgegnerin gehe bereits von falschen Geschossflächen der Bestandsbebauung aus. Der Planfertiger habe den Dachgeschossausbau für die Bestandserhebung zur Geschossfläche nur dann berücksichtigt, wenn hierzu entsprechende Bauantragsunterlagen vorhanden seien. Ein Dachgeschossausbau sei aber nach § 34 BauGB nicht nur genehmigungsfähig, sondern genehmigungsfrei. Im Übrigen sei für das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht eine Grundflächen- oder Geschossflächenzahl irrelevant, da sich das Baurecht mit einer sich in die Umgebung einfügenden Grundfläche, Wandhöhe und einer sich in die Umgebung einfügenden Anzahl von Geschossen ergebe. Für ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss sei gar keine Geschossfläche anzusetzen. Der Bebauungsplan sei weiter verfahrensfehlerhaft, da in der abschließenden Sitzung des Gemeinderats inhaltliche Änderungen

vorgenommen worden seien, sodass eine erneute Auslegung erforderlich gewesen wäre. Weiter sei der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, der für das gesamte Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet vorsehe.

8
Die Antragsgegnerin beantragt,

9
den Antrag abzulehnen.

10
Der Bebauungsplan sei wirksam. Für die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenflächen seien zunächst die Bestandswerte anhand der genehmigten Bauantragsunterlagen ermittelt worden. Sofern keine Unterlagen vorhanden gewesen seien, sei auf der Grundlage der Katasterkarte in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung das Maß der baulichen Nutzung ermittelt worden. In einem weiteren Schritt sei die Bebauung festgelegt worden, die als städtebauliche Fehlentwicklung angesehen werde (H…straße … … sowie B …alle … und ..), da diese bezogen auf die Baudichte im obersten Bereich lägen. In der Folge seien die zulässigen Grund- und Geschossflächenwerte im Rahmen einer städtebaulich verträglichen, maßvollen Nachverdichtung festgelegt worden. Da über nachträgliche Dachgeschossausbauten wegen deren Verfahrensfreiheit keine Genehmigungsunterlagen vorlägen, sei ein möglicher Dachgeschossausbau angenommen und als Änderung in die zulässige Geschossfläche miteingerechnet worden (Erhöhung der Geschossfläche jeweils um 25 m²), um unbeabsichtigte Härtefälle bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche zu vermeiden. Abschließend sei der Bestand tabellarisch dokumentiert worden.

11
Mit Beschluss vom 2. September 2021 wurden auf ihren Antrag die Eigentümer des im Planungsgebiet gelegenen Grundstücks FlNr. …5 (K …-Straße ..) beigeladen, die im Verfahren keinen Antrag stellten.

12
Der Senat hat am 16. Mai 2023 einen Augenschein durchgeführt und mündlich verhandelt. Auf die Protokolle mit Bildaufnahmen wird Bezug genommen. Ergänzend wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Normaufstellungsakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

13
Der zulässige Normenkontrollantrag hat Erfolg. Der am 28. April 2016 beschlossene und am 4. Mai 2016 bekannt gemachte Bebauungsplan ist im Bereich WA 3 hinsichtlich der Festsetzungen der Geschossflächen für die einzelnen Grundstücke und der damit zusammenhängenden textlichen Festsetzung C.2.1.3 unwirksam.

14
1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist der Antragsteller antragsbefugt. Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Der Antragsteller muss hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird. Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Plangebiet liegenden Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die unmittelbar sein Grundstück betreffen. Denn bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt es sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Diese muss der Eigentümer nur hinnehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 – 4 BN 17.17 u.a. – BauR 2018, 814; U.v. 10.3.1998 – 4 CN 6.97 – NVwZ 1998, 732). Damit ist die Antragsbefugnis des Antragstellers als Eigentümer eines Grundstücks, für das der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, gegeben.

15
Der Zulässigkeit des Antrags steht nicht entgegen, dass nur die Festsetzungen zur Geschossfläche im Bereich des WA 3 angegriffen werden. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Normenkontrollantrag prozessual auf einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt werden kann. Hiervon ist die

materiell-rechtliche Frage zu unterscheiden, ob der Bebauungsplan im Übrigen bestehen bleiben kann. Bei fehlender Teilbarkeit hat die Aufhebung des Bebauungsplans insgesamt zu erfolgen, da das Normenkontrollgericht nicht befugt ist, durch seine Entscheidung ein planerisches Ergebnis festzustellen, das letztlich eine Veränderung des zugrunde gelegten städtebaulichen Konzepts der Gemeinde bewirkt (vgl. BVerwG, B.v. 20.8.1991 – 4 NB 3.91 – DVBl 1992, 37; BayVGH, U.v. 9.12.2021 – 1 N 19.447 – juris Rn. 15).

16
2. Der Normenkontrollantrag ist begründet. Der Bebauungsplan weist zwar keine beachtlichen formellen Fehler auf (2.1), er ist aber im Hinblick auf die im WA 3 festgesetzten Geschossflächen und der damit zusammenhängenden textlichen Festsetzung C.2.1.3 abwägungsfehlerhaft und damit unwirksam (2.2). Die Wirksamkeit des Bebauungsplans im Übrigen bleibt hiervon unberührt (2.3).

17
2.1 Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans folgt hier nicht bereits aus beachtlichen Verfahrensfehlern.

18
Zwar wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegen § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB verstoßen. Nach dieser Vorschrift ist eine erneute Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplans erforderlich, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Das gilt nicht nur, wenn er in einer die Grundzüge der Planung berührenden Weise geändert oder ergänzt wird, sondern auch bei weniger grundlegenden Änderungen oder Ergänzungen. Entbehrlich ist eine erneute Auslegung, wenn eine Änderung lediglich klarstellende Bedeutung hat, weil sich am Planentwurf dann inhaltlich nichts ändert. Entscheidend für die Frage, ob der Entwurf eines Bauleitplans erneut ausgelegt werden muss, ist daher nicht der Anlass oder der Zeitpunkt, sondern der materielle Regelungsgehalt einer Änderung (BVerwG, B.v. 23.3.2022 – 4 BN 46.21 – juris Rn. 6). Die Antragsgegnerin hat hier nach der erfolgten Auslegung bei zahlreichen Grundstücken die Geschossflächen verändert und zudem die Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche für Terrassen und Balkone modifiziert. Jedenfalls die geänderte Geschossflächenfestsetzung, mit der die vorgetragenen Bedenken auch nicht vollständig ausgeräumt wurden (vgl. BVerwG, 3.1.2020 – 4 BN 25.19 – ZfBR 2020, 676), stellt eine inhaltliche Änderung dar, sodass eine erneute Auslegung erforderlich gewesen ist.

19
Dieser nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtliche Fehler wurde aber gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich. Nach dieser Vorschrift wird eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist. Der Antragsteller hat erstmals mit Schriftsatz vom 14. Mai 2018 und damit nach Ablauf der Jahresfrist einen Verstoß gegen § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB sinngemäß geltend gemacht. Mit diesem Einwand kann er daher nicht mehr durchdringen. Selbiges gilt für den – ohnehin nicht weiter aufrecht erhaltenen – Vortrag, dass der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB habe aufgestellt werden können. Unabhängig davon, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB hier offenkundig vorliegen, wären die damit einhergehenden Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (das Absehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB und BVerwG, U.v. 4.11.2015 – 4 CN 9.14 – BVerwGE 153, 174) mangels fristgerechter Rüge nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich geworden. Der geltend gemachte Verstoß gegen das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) liegt ebenfalls nicht vor. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; insoweit ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Im Übrigen wäre aber auch ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot mangels rechtzeitiger Rüge nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich geworden.

20
2.2 Der Bebauungsplan erweist sich im Hinblick auf die im WA 3 festgesetzten Geschossflächen und die damit zusammenhängende textliche Festsetzung C.2.1.3 als abwägungsfehlerhaft und ist insoweit unwirksam.

21
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 – 4 B 71.17 – ZfBR 2018, 601). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine 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; B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – ZfBR 2013, 573). Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – NVwZ 2003, 727). Dies gilt auch für das Verhältnis der von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange untereinander. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung beachtet werden. Eine Gemeinde, die vorhandene Baurechte mit den Mitteln der Bauleitplanung einschränkt, muss ein zutreffendes Bild von deren Umfang haben. Nur unter dieser Voraussetzung kann sie das private Interesse am Erhalt dieser Rechte mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebiets sachgerecht abwägen (BVerfG, B. v. 19.12.2002 a.a.O.). Das gilt insbesondere auch für den Umfang eines nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Letzteres kann und muss zwar in der Regel nicht quadratmetergenau ermittelt werden; die Gemeinde muss aber eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehendes Baurecht einschränkt (BayVGH, U.v. 25.10.2010 – 1 N 06.2609 – BayVBl 2011, 764).

22
Gemessen an diesen Maßstäben erweisen sich die Festsetzungen zur Geschossfläche im WA 3 sowie die damit zusammenhängende textliche Festsetzung C.2.1.3 als abwägungsfehlerhaft. Unabhängig davon, dass die Antragsgegnerin grundsätzlich berechtigt war, das Baurecht nach den Genehmigungsunterlagen zu ermitteln, geht sie zu Unrecht davon aus, dass durch die Festsetzungen der Geschossfläche das Baurecht nicht eingeschränkt wird.

23
Das bisherige Baurecht bestimmt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die nähere Umgebung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Bereich, auf den sich das geplante Vorhaben städtebaulich prägend auswirken wird und von dem aus die vorhandene Bebauung das Baugrundstück prägt, wobei darauf abzustellen ist, was in der Umgebung tatsächlich vorhanden ist (vgl. BVerwG, B.v. 27.3.2018 – 4 B 60.17 – juris Rn. 7). Wie weit diese gegenseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls und für die jeweiligen Einfügenskriterien gesondert zu bestimmen. Im Regelfall wird die nähere Umgebung für die Kriterien des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Fläche enger zu ziehen sein als für die Art der baulichen Nutzung, weil es bei diesen Kriterien maßgeblich auf den optischen Eindruck und damit eine Sichtbeziehung vom bzw. zum Vorhaben ankommt, letztlich entscheidend ist aber der jeweils zu beurteilende Einzelfall (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – NVwZ 2014, 1246). Bedeutsam für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung sind solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und sind deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung heranzuziehen (BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – BVerwGE 157, 1). Damit ist eine Berücksichtigung der anderen Maßfaktoren der Baunutzungsverordnung zwar nicht ausgeschlossen; sie werden allerdings

vielfach nur eine untergeordnete bis gar keine Bedeutung für die Frage des Einfügens haben, weil sie aus der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind (vgl. BVerwG, B.v. 3.4.2014 – 4 B 12.14 – BauR, 2014, 1126; BayVGH, U.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 49). Daraus kann zwar nicht geschlossen werden, dass die Grundflächen- oder Geschossflächenzahl für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB stets von vornherein keine Rolle spielt. Allerdings hängt ihre zumindest unterstützende Heranziehung von der jeweiligen konkreten Situation ab, wobei eine unterstützende Heranziehung vor allem bei nach Größe und Zuschnitt gleichen Grundstücken in Betracht kommt (vgl. BVerwG, B.v. 3.4.2014 a.a.O; U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277). Bei der im Rahmen der Prüfung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung ist, gerade weil Gebäude ihre im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entscheidende optisch maßstabsbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild und nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne von § 16 Abs. 2 BauNVO erzielen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kumulierend jedenfalls auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Die Übereinstimmung von in Rede stehenden Vorhaben und Referenzobjekten in nur einem Maßfaktor genügt nicht, weil sie dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben, was der planersetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten, widerspräche (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 a.a.O.; B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 20).

24
Hieran gemessen bestimmt sich nach dem Ergebnis des durchgeführten Augenscheins das Baurecht des Antragstellers für seine Grundstücke vorwiegend anhand der Bebauung der in der Nachbarschaft gelegenen Grundstücke FlNr. …4, …18, …14 und …12, die jeweils eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss aufweist. Dem vom Antragsteller als Referenzbebauung herangezogenen Gebäude auf dem Grundstück FlNr. …22 kommt hingegen bereits mangels ausreichender Sichtbeziehung zu seinen Grundstücken keine prägende Wirkung zu. Für das Grundstück FlNr. …2 ergibt sich hiernach eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen auf einer Grundfläche, die jedenfalls dem vorhandenen Bestand des Wohngebäudes (ca. 107 m²) entspricht. Da im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB durch einen Dachausbau regelmäßig keines der prägenden Maßkriterien (Höhe, Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse) berührt wird (BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277), bestand für den Kläger im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, im Dachgeschoss Aufenthaltsräume ohne flächenmäßige Einschränkungen zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht nunmehr vor, dass Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Dabei sind die Flächen bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ohne Rücksicht auf die Schrägen bzw. die lichte Höhe auf die Geschossfläche voll anzurechnen (vgl. BVerwG, U.v. 7.6.2006 – 4 C 7.05 – NVwZ 2006, 1065), da die Antragsgegnerin von der Möglichkeit einer Teilanrechnung des § 20 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BauNVO keinen Gebrauch gemacht hat. Hierdurch wird die Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses eingeschränkt, ohne dass dies durch die von der Antragsgegnerin vorgenommene Erhöhung der Geschossfläche kompensiert wurde. Sie hat zwar in der abschließenden Sitzung für die Grundstücke des Antragstellers und zahlreiche andere Grundstücke die zulässige Geschossfläche um 25 m² erhöht. Diese Erhöhung reicht jedoch nicht aus, um die mit der Anrechnungsvorschrift einhergehende Reduzierung der Nutzungsmöglichkeit in Nichtvollgeschossen zu kompensieren. Ausgehend von der Grundfläche des Bestandsgebäudes des Antragstellers wäre bei einer vollständigen Nutzung des Dachgeschosses mit Aufenthaltsräumen eine Geschossfläche von 321 m² erforderlich, hinter der die festgesetzte Geschossfläche von 290 m² zurückbleibt. Die der Abwägungsentscheidung ausdrücklich zu Grunde liegende Annahme der Antragsgegnerin, dass durch den Bebauungsplan das nach § 34 Abs. 1 BauGB bestehende Baurecht nicht eingeschränkt wird und kein Eingriff in die Rechte Privater erfolgt, erweist sich insoweit als unzutreffend.

25
Dieser Fehler im Abwägungsvorgang ist erheblich (§ 214 Abs. 3 BauGB), da sich die – bereits im Aufstellungsverfahren – gerügte unzureichende Berücksichtigung der Dachgeschossflächen aus den Aufstellungsunterlagen ergibt und die naheliegende Möglichkeit besteht, dass dieser Mangel auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sein kann (vgl. BVerwG, B.v. 9.10.2003 – 4 BN 47.03 – BauR

2004, 1130; BayVGH, U.v. 18.10.2016 – 1 N 12.1182 – juris Rn. 26). Denn die Antragsgegnerin ging davon aus, dass mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bestehendes Baurecht nicht eingeschränkt werde und ein bisher möglicher Dachgeschossausbau weiterhin zulässig sein sollte. Die Unwirksamkeit der Festsetzsetzung zur Geschossfläche bzw. der textlichen Festsetzung C.2.1.3 für das Grundstück FlNr. …2 führt hier zur Unwirksamkeit der Geschossflächenfestsetzung sowie der textlichen Festsetzung C.2.1.3 im Bereich des WA 3, da nicht angenommen werden kann, dass die Antragsgegnerin ausschließlich auf dem Grundstück des Antragstellers von der Festsetzung der Geschossfläche abgesehen hätte, zumal sich eine vergleichbare Thematik für die Anrechnung der Dachgeschossflächen auch auf dem ebenfalls im WA 3 gelegenen Grundstück FlNr. …12 stellt.

26
2.3 Die Unwirksamkeit der Geschossflächenfestsetzungen im WA 3 sowie die damit einhergehende textliche Festsetzung C.2.1.3 lässt die Wirksamkeit des Bebauungsplans im Übrigen unberührt.

27
Die Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen führt nur dann nicht zur Gesamtunwirksamkeit eines Bebauungsplans, 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 außerdem hinzukommt, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.2013 – 4 BN 22.13 – juris Rn. 3 m.w.N.; BayVGH, U.v. 2.11.2022 – 1 N 18.500 – juris Rn. 27). Ein Bebauungsplan, in dem die Gemeinde unterschiedliche Baugebiete bzw. Regelungsbereiche festgesetzt hat, ist an den Gebietsgrenzen teilbar, wenn das jeweilige Gebiet mit den hierfür geltenden Regelungen für sich betrachtet eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan für nur eines der Baugebiete beschlossen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 – 4 CN 1.07 – BVerwGE 131, 100).

28
Der Bebauungsplan vermag hier auch ohne die Geschossflächenfestsetzung und die textliche Festsetzung C.2.1.3 im Bereich des WA 3 eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu bewirken. Die verbleibenden Festsetzungen, insbesondere zur Grundfläche, zur maximal zulässigen Wandhöhe, zur Bauweise, zu den Baugrenzen, zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten sowie zur Nutzungsart, sind weiterhin geeignet, die zukünftige Bebauung im Gebiet zu steuern. Dabei ist auch die Wertung des § 16 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen, wonach in einem qualifizierten Bebauungsplan die Festsetzung einer Geschossfläche – anders als Festsetzungen zur Grundfläche – nicht zwingend erforderlich ist. Mit den verbleibenden Festsetzungen kann auch das planerische Ziel der Gemeinde, insbesondere eine städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten und eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, weiterhin erreicht werden. Dabei ergibt sich hier mit hinreichender Deutlichkeit, dass die Antragsgegnerin den Bebauungsplan auch ohne die unwirksamen Festsetzungen zur Geschossfläche erlassen hätte. Die verbleibenden Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Wandhöhe ergeben zusammen mit den Festsetzungen zur Dachneigung die maximale Kubatur der Hauptgebäude, die die Antragsgegnerin – auch ohne Festsetzung der Geschossflächen – zulassen wollte. Hiervon geht auch die Antragsgegnerin ausweislich der Äußerung ihrer Bevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung aus, wonach dem städtebaulichen Anliegen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächen- und Höhenfestsetzung ausreichend Rechnung getragen wird. Da die Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets individuell auf die jeweilige Siedlungsstruktur abgestimmt sind, lässt die Unwirksamkeit der Geschossflächenfestsetzung bzw. der Anrechnungsvorschrift im WA 3 die Wirksamkeit der Festsetzungen in den anderen Teilgebieten unberührt.

29
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V. mit §§ 708 ff. ZPO.

30
Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

31

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).