

Titel:

Unwirksamkeit eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans wegen diverser Mängel (Ausfertigung, Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten und zur Grundfläche, Abwägungsfehler)

Normenketten:

VwGO § 47 Abs. 2 S. 1, § 101 Abs. 2

GG Art. 14 Abs. 1 S. 2, Art. 20 Abs. 3

BV Art. 3 Abs. 1

BauGB § 1 Abs. 3 S. 1, Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 6, § 10 Abs. 1

BauNVO § 16 Abs. 1 Nr. 3, § 19 Abs. 2, § 23

Leitsätze:

1. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB lässt eine Begrenzung der Wohnungsanzahl je Baugrundstück nicht zu. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Festsetzung gesonderter Grundflächen für Terrassen und Balkone begegnet grundsätzlich keinen Bedenken, solange die mögliche Gesamtversiegelung iRd Festsetzung der Grundfläche/Grundflächenzahl vom Satzungsgeber in den Blick genommen wird und sich die gegebenenfalls erforderliche Berechnung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO vornehmen lässt. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Gemeinde muss bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, ob und in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehendes Baurecht einschränkt. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Unwirksamkeit eines Bebauungsplans, Ausfertigungsmangel, Unzulässige grundstücksbezogene Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, Anforderungen an die Festsetzung der Grundfläche, Bebauungsplan, Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten, gebäudebezogen, ungefragte Fehlersuche, offensichtlicher Mangel, Festsetzung der Grundfläche, Abwägung, Eigentümerinteressen, Einschränkung von Baurechten, Gesamtunwirksamkeit, Teilunwirksamkeit

Fundstelle:

BeckRS 2023, 31952

Tenor

I. Der Bebauungsplan Nr. ... „B.-straße“ mit integrierter Grünordnung vom 12. März 2019, bekannt gemacht am 9. Mai 2019, 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 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erlassenen Bebauungsplan Nr. ... „B. ...straße“ mit integrierter Grünordnung, den die Antragsgegnerin am 12. März 2019 als Satzung beschlossen und am 9. Mai 2019 bekannt gemacht hat.

2

Das weitgehend bereits bebaute, ca. 2,1 ha große Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt K. ... Südlich wird es durch die Kreisstraße ... und nördlich durch Waldflächen begrenzt. Östlich und westlich schließt Bestandsbebauung an. Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus, das in

die Teilgebiete WA 1, WA 1.1 und WA 2 untergliedert wird. Die Teilbereiche WA 1.1 und WA 2 erstrecken sich nördlich entlang Kreisstraße. Das WA 1 schließt nördlich an diese Teilbereiche an. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im WA 1 und WA 1.1 beschränkt. Im WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten, im WA 1.1 maximal zwei Wohneinheiten, auf Parzelle FINr. ... maximal drei Wohneinheiten zulässig (A.1 der Festsetzungen durch Planzeichen). Im WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,22, im WA 1.1 und WA 2 eine „Grundfläche“ von 0,25 festgesetzt (A.2 der Festsetzungen durch Planzeichen). Für das im WA 1 gelegene Grundstück FINr. ... u.a. ist aus Gründen des Bestandsschutzes eine GRZ von 0,24 vorgesehen. Im WA 1 sind im Allgemeinen zwei Vollgeschosse zulässig mit einer maximalen Wandhöhe von 7,20 m gemessen ab OK natürlichem und nicht bereits verändertem Gelände bis OK Dachhaut an der traufseitigen Außenwand (Kniestock maximal 1,10 m), wobei die Kniestockhöhe definiert wird als das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis Oberkante Pfette, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand, höchstens jedoch bis zur Vollgeschossgrenze. Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² pro Wohnung zulässig, für Balkone eine Fläche von 15 m². Nach der textlichen Festsetzung B.2.2 darf die maximal zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden. Weiter sind öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Die im Planungsgebiet gelegene B. ...straße soll gegenüber dem Bestand im Mittel auf 6 m verbreitert werden.

3

Nach der Begründung des Bebauungsplans dient die Planung zur Nachverdichtung im Bestand. Der Bereich WA 1 sei ein Nachverdichtungsbereich, in dem durch die Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten ein ruhiges Wohnen ermöglicht werden solle. Entlang der Kreisstraße ... werde auf Grund der Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite eine dichtere Bebauung für städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet. Bei der Überprüfung der „Bestand-GRZ“ habe sich herausgestellt, dass bei vielen Grundstücken eine Nachverdichtung möglich und sinnvoll sei. Als Maßstab der Bebauung diene der benachbarte Bebauungsplan im Osten des Plangebiets, bei dem umgerechnet eine GRZ von 0,22 erreicht werde. Deshalb werde auch im WA 1 die GRZ auf 0,22 begrenzt. Für das Grundstück FINr. ... errechne sich eine „Bestands-GRZ“ von 0,24, die im Bebauungsplan festgesetzt werde. Im Rahmen der Abwägung wurde hinsichtlich der Verbreiterung der B. ...straße ausgeführt, dass die B. ...straße auf ein gemeinsames einheitliches Maß von 6 m Breite gebracht werden solle, um einen Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu ermöglichen. Die B. ...straße stelle in ihrer verkehrsrechtlichen Bedeutung nicht nur eine Anliegerstraße dar, sondern verbinde zudem die Wohnstraßen F. ...weg und E. ...weg.

4

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ..., das mit einem Wohngebäude sowie einer Garage bebaut ist. Die Garage hat einen sehr geringen Abstand zu der östlich gelegenen B. ...straße. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verläuft auf einem schmalen Streifen auf seinem Grundstück.

5

Am 16. März 2020 stellte der Antragsteller beim Verwaltungsgerichtshof einen Normenkontrollantrag und beantragt,

6

Der Bebauungsplan Nr. ... „B. ...straße“ der Stadt K. ... in der Fassung vom 12. März 2019, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt K. ... am 9. Mai 2019, ist unwirksam.

7

Der Bebauungsplan sei unwirksam. Er weise Verfahrensmängel, Ermittlungsdefizite und Abwägungsmängel auf. Der Textteil des Bebauungsplans sei bereits nicht ausgefertigt und auch nicht mit einer gedanklichen Schnur mit dem Planteil verbunden. Zudem stimme die Ausfertigung nicht mit der beschlossenen Fassung überein. Der Bauausschuss habe eine Änderung im Hinblick auf den oberen Bezugspunkt der Kniestockfestsetzung (Dachhaut statt Oberkante Pfette) beschlossen. Diese Änderung sei in die ausgefertigte Fassung nicht aufgenommen worden. Der Bebauungsplan weise zudem Festsetzungsmängel auf. So werde im WA 1.1 und WA 2 eine maximale Grundfläche von 0,25 statt einer Grundflächenzahl festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone verstoße gegen § 19 Abs. 2 BauNVO, da sie Bestandteil der Hauptanlagen und somit keiner eigenständigen Regelung zugänglich seien.

Die Festsetzungen zur Grundfläche verstießen zudem gegen die sog. „Summenmaßrechtsprechung“, da die Antragsgegnerin die Gesamtversiegelung unzutreffend in den Blick genommen habe. Bei der in der Begründung dargestellten Berechnung seien die Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen und Balkone unberücksichtigt geblieben. Da im WA 2 eine Begrenzung der Wohneinheiten nicht erfolgt sei, pro Wohneinheit aber eine Terrasse mit 20 m² und ein Balkon mit 15 m² zulässig sei, bliebe das Maß der Versiegelung unklar. Der Bebauungsplan weise zudem beachtliche Abwägungsfehler auf. Die Festsetzung einer GRZ von 0,24 für sein Grundstück sei fehlerhaft, da die tatsächlichen Begebenheiten und sein Bestandsschutzinteresse nicht ausreichend gewürdigt worden seien. Eine Bestandsanalyse finde sich nicht in der Normaufstellungsakte, sodass ein Ermittlungsdefizit vorliege. Zudem sei für sein Grundstück das bestehende Baurecht nicht zutreffend ermittelt worden. Bei einer Grundstücksgröße von 471 m², einer Größe des Wohnhauses von 112 m² sowie der sonstigen baulichen Anlagenteile des Hauptgebäudes von insgesamt 28 m² (Veranda und Terrasse) ergebe sich eine GRZ von 0,30 allein für diese Bauten. Weiter sei die Inanspruchnahme eines Teils seines Grundstücks, das mit einer Garage bebaut sei, und die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf seinem Grundstück unverhältnismäßig und damit abwägungsfehlerhaft. Die Antragsgegnerin habe außer Acht gelassen, dass die B. ...straße im Bereich seiner Garage auf Grund der Einmündung des F. ...wegs eine deutlich größere Breite aufweise als im übrigen Verlauf, sodass dort ohne weiteres ein Begegnungsverkehr auch mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen möglich sei. Im südlichen Bereich seines Grundstücks sei die Antragsgegnerin Eigentümerin des an der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Grünstreifens, sodass die Verbreiterung auch dort ohne Inanspruchnahme seines Grundstücks möglich wäre.

8

Die Antragsgegnerin beantragt,

9

Der Antrag wird abgelehnt.

10

Sie teilte mit, dass eine Äußerung nicht erfolgen werde.

11

Die Parteien haben auf eine mündliche Verhandlung verzichtet.

12

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte sowie die Normaufstellungsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Über den Normenkontrollantrag konnte ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, da sich die Beteiligten mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

14

Der zulässige Normenkontrollantrag hat Erfolg.

15

1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist der Antragsteller antragsbefugt.

16

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.

17

2. Der Normenkontrollantrag ist begründet. Der Bebauungsplan ist bereits wegen eines Ausfertigungsmangels insgesamt unwirksam (2.1). Zudem ist die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten im WA 1 und WA 1.1 nicht mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB vereinbar mit der Folge der Unwirksamkeit des Bebauungsplans in den Teilbereichen WA 1 und WA 1.1 (2.2). Weiter ist die Grundflächenfestsetzung im WA 2 unwirksam mit der Folge der Unwirksamkeit des Teilbereichs WA 2 (2.3). Die unter 2.2 und 2.3 dargestellten Mängel führen aus materiellen Gründen neben dem Ausfertigungsmangel ebenfalls zur Gesamtwirksamkeit (2.4). Die Festsetzungen zur Grundfläche für das Grundstück des Antragstellers weist Abwägungsfehler auf (2.5).

18

2.1 Der Bebauungsplan ist aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam. Die beschlossene Fassung des Bebauungsplans stimmt nicht mit dem ausgefertigten Plan überein.

19

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) und als solche nach Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO auszufertigen. Dies gebietet das in Art. 20 Abs. 3 GG und Art. 3 Abs. 1 BV verfassungsrechtlich verankerte Rechtsstaatsprinzip (vgl. BVerwG, B.v. 4.9.2014 – 4 B 31.14 – ZfBR 2014, 782; U.v. 1.7.2010 – 4 C 4.08 – BVerwGE 137, 247; B.v. 9.5.1996 – 4 B 60.96 – NVwZ-RR 1996, 630), das die Identität der anzuwendenden Norm und ihres Inhalts mit dem vom Normgeber Beschlossenen verlangt. Durch die Ausfertigung wird die Satzung als Originalurkunde hergestellt, die den Willen des Normgebers nach außen wahrnehmbar macht. Zudem wird bestätigt und sichergestellt, dass der Inhalt des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmt (vgl. BayVGh, U.v. 10.11.2020 – 1 N 17.333 – juris Rn. 20; U.v. 11.5.2018 – 15 N 17.1175 – juris Rn. 31; U.v. 28.10.2014 – 15 N 12.1633 – NVwZ-RR 2015, 321 m.w.N. – sog. „Identitätsfunktion“, „Beurkundungs- und Gewährleistungsfunktion“, vgl. auch BVerwG, B.v. 21.6.2018 – 4 BN 34.17 – ZfBR 2018, 796; U.v. 1.7.2010 a.a.O.).

20

Diesen Anforderungen entspricht die Ausfertigung des Bebauungsplans nicht. Der Bauausschuss hat ausweislich des Protokolls über seine Sitzung vom 12. März 2019 mit dem Beschluss über die Satzung eine Änderung zur Anpassung der Definition der Kniestockhöhe in A.2 der Festsetzungen durch Planzeichen beschlossen. Wie sich aus dem nachfolgenden Schriftverkehr zwischen der Stadtplanerin und der Bauverwaltung ergibt, sollte hierdurch die Anregung des Landratsamts aufgegriffen und einheitlich die Dachhaut als oberer Bezugspunkt für Kniestock- und Wandhöhe festgesetzt werden. Die ausgefertigte Fassung berücksichtigt diese Änderung nicht, sondern ist insoweit identisch mit der zuletzt ausgelegten Fassung vom 11. Dezember 2018. Fehlt es – so wie hier – an einer ordnungsgemäßen Ausfertigung, so führt dies zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Ob hier eine ausreichende „gedankliche Schnur“ zwischen dem ausgefertigten Planteil und dem nicht gesondert ausgefertigten Textteil besteht (vgl. zu den Anforderungen hierzu: BayVGh, U.v. 11.5.2018 a.a.O.) oder insoweit ein weiterer Ausfertigungsmangel vorliegt, kann offenbleiben.

21

2.2 Die Festsetzung durch Planzeichen A.1 zur Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im WA 1 und WA 1.1 ist unwirksam, da sie nicht von der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt ist.

22

Nach dieser Bestimmung kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Die Vorschrift ermöglicht die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden durch eine absolute Zahl, aber auch durch eine Verhältniszahl, wobei sich mit der Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser), mit der Angabe einer relativen Zahl hingegen die Steuerung der Wohn- oder Besiedlungsdichte des Gebiets erreichen lässt. Die Vorschrift ermöglicht es nicht, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in anderen

Gebäuden als Wohngebäuden festzusetzen (BVerwG, U.v. 8.10.1998 – 4 C 1.97 – BVerwGE 107, 256). Ferner lässt sie eine Begrenzung der Wohnungsanzahl je Baugrundstück nicht zu (vgl. BayVGh, U.v. 8.2.2022 – 1 N 20.1687 – juris Rn. 20; U.v. 12.9.2000 – 1 N 98.3549 – BayVBl 2001, 630; OVG Saarl, U.v. 6.7.2004 – 1 N 2/04 – juris Rn. 108).

23

Diesen Anforderungen genügt die Regelung A.1 der Festsetzung durch Planzeichen nicht. Die dort ausgesprochene Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgt nicht gebäudebezogen, sondern grundstücksbezogen. Dies ergibt sich zum einen aus dem Wortlaut der Festsetzung, wonach auf Parzelle FINr. ..., dem einzigen Grundstück im WA 1.1, maximal drei Wohneinheiten zulässig sind, aus dem geschlossen werden kann, dass auch im WA 1 die Festsetzung grundstücksbezogen erfolgt. Zudem lässt sich dies der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen, die bei der Ermittlung des Planungswillens zur Auslegung von Festsetzungen des Bebauungsplans herangezogen werden kann (vgl. BVerwG, B.v. 17.12.1998 – 4 NB 4.97 – NVwZ 1999, 984). Nach der Begründung des Bebauungsplans ist es das Ziel der Festsetzung, dass im Bereich der B. ...straße das Verkehrsaufkommen nicht erhöht wird und somit pro Grundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

24

Zwar soll sich das Normenkontrollgericht bei der Überprüfung von Satzungen nicht „gleichsam ungefragt“ auf Fehlersuche begeben (vgl. BVerwG, B.v. 28.5.2020 – 5 BN 2.19 – juris Rn. 37; U.v. 17.4.2002 – 9 CN 1.01 – BVerwGE 116, 88). Der aufgezeigte Mangel ist jedoch so offensichtlich, dass er trotz fehlender Rüge des Antragstellers bei einer sachgerechten Handhabung des Amtsermittlungsgrundsatzes (§ 86 Abs. 1 VwGO) nicht außer Acht gelassen werden kann, zumal das Landratsamt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf diesen Mangel hingewiesen hatte.

25

Der Mangel zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten führt jedenfalls zur Unwirksamkeit der Teilbereiche WA 1 und WA 1.1 des Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit einer Festsetzung des Bebauungsplans hat nur dann nicht die Gesamtunwirksamkeit zur Folge, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den ungültigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.2007 – 4 BN 44.07 – juris Rn. 3; BayVGh, U.v. 19.2.2019 – 1 N 16.350 – juris Rn. 20). 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). Eine Teilunwirksamkeit der Festsetzung der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten scheidet im vorliegenden Fall jedenfalls deshalb aus, weil die Antragsgegnerin jedenfalls die Teilbereiche WA 1 und WA 1.1 ohne diese Beschränkung angesichts ihres Planungswillens nicht beschlossen hätte. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan soll im Bereich der B. ...straße das Verkehrsaufkommen nicht erhöht werden und zudem im Bereich des WA 1 durch die Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten ein ruhiges Wohnen ermöglicht werden. Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in den Teilbereichen WA 1 und WA 1.1 war eines der zentralen Ziele der Planung, sodass deren Unwirksamkeit hier zur Unwirksamkeit jedenfalls der Teilbereiche WA 1 und WA 1.1 führt.

26

2.3 Der Teilbereich WA 2 ist unwirksam, da die Festsetzungen zur Grundfläche bzw. Grundflächenzahl im WA 2 nicht mit § 16 Abs. 3 Nr. 1, § 19 Abs. 2 BauNVO vereinbar sind.

27

Der Bebauungsplan setzt für das WA 2 bei der gebotenen Auslegung erkennbar eine Grundflächenzahl von 0,25 fest und nicht – wie der Antragsteller meint – eine sinnfreie Grundfläche von 0,25 m². Zusätzlich lässt er Terrassen mit einer Größe von max. 20 m² bzw. Balkone mit einer Fläche von 15 m² pro Wohneinheit zu. Die Festsetzung gesonderter Grundflächen für Terrassen und Balkone begegnet zwar grundsätzlich keinen Bedenken, solange die mögliche Gesamtversiegelung im Rahmen der Festsetzung der Grundfläche/Grundflächenzahl vom Satzungsgeber in den Blick genommen wird und sich die gegebenenfalls erforderliche Berechnung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vornehmen lässt. Diese

gesonderten Festsetzungen vermögen insbesondere zur Vermeidung von Streitigkeiten über die Einordnung der Terrassenflächen für die Grundflächenberechnung beizutragen (vgl. zu der insoweit erforderlichen Beurteilung des Einzelfalls: BayVGh, U.v. 17.11.2021 – 1 N 20.1182 – juris Rn. 19). Der Wortlaut des § 19 Abs. 2 BauNVO steht einer differenzierenden Festsetzung nicht entgegen (a.A. in einer vereinzelt gebliebenen Entscheidung: BayVGh, U.v. 18.1.2016 – 2 N.14.2499 – juris Rn. 81), sofern sich die maximal zulässige Grundfläche für jedes Baugrundstück ermitteln lässt.

28

Hier fehlt es im WA 2 jedoch an einer Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, sodass weder hinreichend bestimmt noch erkennbar ist, welches Maß an Versiegelung der Satzungsgeber für Terrassenflächen und Balkone in den Blick genommen und festgesetzt hat. Die Festsetzung der Baugrenzen vermag dieses Defizit nicht auszugleichen, weil die Festsetzungen nach § 23 BauNVO einen anderen Regelungszweck verfolgen. Während die Festsetzungen zur Grundfläche bestimmen, in welchem Umfang das Baugrundstück durch bauliche Anlagen „versiegelt“ werden darf, bestimmen die Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche den Standort der baulichen Anlagen (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.1995 – 4 NB 36.95 – NVwZ 1996, 894). Da bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen ist, führt hier die unwirksame Grundflächenfestsetzung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Teilbereich WA 2.

29

2.4 Die sich aus den ausgeführten Gründe ergebende Unwirksamkeit der Teilbereiche WA 1, WA 1.1 und WA 2 des Bebauungsplans haben – wie bereits der Ausfertigungsmangel – die Gesamtnwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge, da sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Antragsgegnerin den Bebauungsplan auch als isolierten Straßenbebauungsplan für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erlassen hätte.

30

2.5 Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. Grundfläche auf dem Grundstück des Antragstellers erweisen sich als abwägungsfehlerhaft.

31

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu 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 bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes 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 – BayVBI 2011, 764).

32

Hieran gemessen liegt hinsichtlich der Grundflächenfestsetzungen für das Grundstück des Antragstellers ein Abwägungsfehler vor. Im Rahmen der Abwägung ist unberücksichtigt geblieben, dass sich auf dem Grundstück des Antragstellers nach seinem unwidersprochen gebliebenen Vortrag im Bestand eine Terrasse und eine Veranda mit einer Grundfläche von insgesamt 28 m² befindet und zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans das bislang bestehende Baurecht für ein Vorhaben mit nur einer Wohneinheit im Hinblick auf die Grundfläche reduziert wird. Der Fehler im Abwägungsvorgang ist erheblich (§ 214 Abs. 3 BauGB), da sich die – bereits im Aufstellungsverfahren – gerügte unzureichende Berücksichtigung des Bestands 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). Die Frage, ob dieser Mangel zur Unwirksamkeit des Teilbereichs WA 1 insgesamt führt, kann offenbleiben, da sich dessen Unwirksamkeit bereits aus den oben dargestellten Gründen ergibt.

33

2.5 Ob die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der B. ...straße städtebaulich erforderlich bzw. abwägungsfehlerhaft ist, kann offenbleiben. Der Senat weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nach Maßgabe von Nr. 6.1.1.2 RASSt 06 (zu deren Bedeutung als sachverständige Orientierungshilfe im Planungsverfahren: vgl. BayVGH, U.v. 19.11.2021 – 1 N 17.356 – juris Rn. 19) für Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten von 4,50 m bis 5,50 m empfohlen werden. Hinzu treten noch Flächen für die Fahrbahnbefestigung sowie Grünstreifen und gegebenenfalls Gehwege. Die von der Antragsgegnerin angestrebte Gesamtbreite von ca. 6 m der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich Grünstreifen erscheint daher nicht überdimensioniert und dürfte sich innerhalb des planerischen Ermessens bewegen. Auch ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn eine einheitliche Straßenbreite festgesetzt wird. Ob Flächen für eine Straßenverbreiterung gegenüber dem Grundstück des Antragstellers in Betracht kommen, kann nach Aktenlage nicht festgestellt werden. Weiter lässt sich dem Planteil nicht mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen, ob die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück des Antragstellers auch den Bereich seiner Bestandsgarage betrifft. Bei einer Überplanung eines Teils der Bestandsgarage wären im Lichte des Art. 14 Abs. 1 GG erhöhte Anforderungen an die Abwägung zu stellen bzw. es wäre die städtebauliche Erforderlichkeit in Zweifel zu ziehen, sofern die Antragsgegnerin im Hinblick auf den von ihr angenommenen Bestandsschutz eine Enteignung ausschließt.

34

Ein Eingehen auf die weiteren Einwendungen des Antragstellers gegen den Bebauungsplan ist nicht mehr veranlasst.

35

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO, die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 ZPO.

36

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

37

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