VGH München, Beschluss v. 05.11.2024 – 2 N 21.1905

Titel:

Normenkontrolle gegen Bebauungsplan wegen Ermittlungsmangel

Normenketten:

VwGO § 47 Abs. 1

BauGB § 2 Abs. 3, § 214 Abs. 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Die Frage, ob das betreffende Grundstück insgesamt Baulandqualität besitzt, darf deshalb nicht offenbleiben und erst recht nicht unzutreffend beurteilt werden. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Mangel ist iSv § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB "offensichtlich", wenn er auf objektiv feststellbaren Umständen beruht und ohne Ausforschung der Mitglieder des Gemeinderates über deren Planungsvorstellungen für den Rechtsanwender erkennbar ist, und er auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist, wenn also nach den Umständen des jeweiligen Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel die Planung anders ausgefallen wäre. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

4. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nicht zu dessen Gesamtunwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung iSd § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB bewirken können und wenn zusätzlich die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Normenkontrollverfahren, Ermittlungsdefizit, Abgrenzung Innenvon, Außenbereich, rechtswidriger Bebauungsplan

Tenor

I. Der Bebauungsplan „P.-straße“ der Antragsgegnerin, bekannt gemacht am 28. Mai 2021, wird für den Bereich nördlich des H.-weg für unwirksam erklärt.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

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

IV. Der Streitwert wird auf 30.000, – Euro festgesetzt.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan „P.-straße“ der Antragsgegnerin, der am 28. Mai 2021 bekannt gemacht wurde. Er ist Eigentümer des Grundstücks P.-straße 65, FlNr. ...2/50, Gemarkung K. (Allgäu), das im Plangebiet des Bebauungsplans „P.-straße“ liegt.

2
Auf dem Grundstück des Antragstellers befindet sich ein Wohnhaus. Der große westliche Gartenbereich – der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und der westlichen Kante des Wohngebäudes beträgt ca. 22 m –

ist unbebaut. Das Gelände steigt von der westlichen Gebäudekante bis zur westlichen Grundstücksgrenze zunächst sanft, kurz vor der Grundstücksgrenze stärker und danach noch stärker an. Auf dem südlichen Nachbargrundstück FlNr. ...2/51, das ebenfalls straßenseitig mit einem Wohnhaus bebaut ist, sind die topographischen Verhältnisse ähnlich. Sowohl das Grundstück südlich des Grundstücks FlNr. ...2/51 wie auch das Grundstück nördlich des Grundstücks des Antragstellers sind mit einem Wohnhaus in zweiter Reihe bebaut.

3
Der Bebauungsplan „P.-straße“ überplant ein bestehendes Wohngebiet im Gebiet der Antragsgegnerin. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „P.-straße“ mit einer Gesamtfläche von ca. 43.665 m² beginnt im Norden mit dem Grundstück des Antragstellers und erstreckt sich südlich bis zum Grundstück FlNr. ...7/37. Er umfasst alle westlich der P.-straße bebauten Grundstücke, sowie östlich der P.-straße die Grundstücke FlNrn. ...7/19 bis ...7/40. Der H.-weg kreuzt die P.-straße und teilt damit den Bebauungsplan in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich ursprünglich als Einfamilienhäuser konzipierte Wohngebäude auf großen Grundstücken mit zumeist großen Gartenanteilen im rückwärtigen Bereich.

4
Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurden Bauräume festgesetzt und dadurch gerade auf den Grundstücken, die nur einzeilig bebaut sind, die Bebaubarkeit über die bestehenden Gebäudekanten hin in Richtung Westen erweitert. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan im westlichsten Bereich dieser Grundstücke eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung“ fest (Nr. 2.1.5 der Planzeichenerklärung); nach § 11 des Bebauungsplans sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf diesen Flächen nicht zulässig. In der Begründung des Bebauungsplanes wird zur Zielsetzung der Planung ausgeführt, dass mit der Schaffung von Baurecht über § 30 BauGB für den nördlichen Abschnitt der P.-straße die bislang in der Praxis eher strittige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klar definiert werden soll, um so Planungssicherheit für Bauherren und Eigentümer zu schaffen. Zusätzlich sollen diese einen angemessenen Rahmen für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Westen erhalten. Gleichzeitig soll mit den Festsetzungen in diesem Bereich die Hangkante besser vor unkontrolliertem „Ausfransen“ geschützt und als Grünbereich erhalten werden.

5
Zur Begründung seines Normenkontrollantrags führt der Antragsteller maßgeblich aus, es lägen Abwägungsfehler hinsichtlich der im nördlichen Bereich des Bebauungsplans festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen vor. Dem Bebauungsplan lägen Fehler bei der Ermittlung, Bewertung und Abwägung der privaten Belange der Grundstückseigentümer der nördlichen P.-straße gem. § 2 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB zugrunde. Die Festsetzung der westlichen rückwärtigen Baugrenze verhindere zumindest für die Grundstücke P.-straße 65 und 63 (= FlNrn. ...2/50 und ...2/51) eine bisher mögliche Bebauung in zweiter Reihe. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit der betroffenen Eigentümer sei daher als besonders gewichtig zu betrachten. Unabhängig von der Frage, ob die planerischen Ziele in diesem Bereich noch erreicht werden könnten – von den sieben im nördlichen Bereich der P.-straße liegenden Grundstücken sei auf fünf Grundstücken eine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden – und der Frage, ob die Verhinderung der Bebauung einer zweiten Reihe durch die Festsetzung der westlichen Baugrenzen hierfür überhaupt erforderlich sei, sei jedenfalls der massive Eingriff in die Eigentumsfreiheit der betroffenen Grundstückseigentümer nicht gerechtfertigt. Der Eingriff stehe in keiner Weise im Verhältnis zum verfolgten Ziel und stelle daher eine Verletzung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes dar. Zudem lägen Abwägungsfehler hinsichtlich der festgesetzten privaten Grünfläche unter Ausschluss sämtlicher Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vor. Einer weiteren „Durchgrünung“ bedürfe es im Bereich der nördlichen P.-straße nicht mehr, weshalb diese Argumentation die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf den Grundstücken der nördlichen P.-straße und damit einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht rechtfertigen könne. Zudem werde eine Bebauung in zweiter Reihe gerade durch die Festsetzung der Baugrenzen unterbunden; aus welchem Grund nun auch noch eine private Grünfläche zu diesem Zweck festgesetzt werden müsse, erschließe sich nicht.

6
Der Antragsteller beantragt sinngemäß,

7
den Bebauungsplan „P.-straße“ im Bereich nördlich des H.-weg für unwirksam zu erklären.

8
Die Antragsgegnerin beantragt,

9
den Antrag abzulehnen.

10
Zur Begründung führt sie aus, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sei davon ausgegangen worden, dass in der nördlichen P.-straße der Bebauungszusammenhang in Richtung Westen an den jeweiligen westlichen Gebäudekanten ende und Bauvorhaben westlich dieser Linie nach § 35 BauGB zu bewerten seien. Eine Bebaubarkeit in zweiter Reihe sei daher bisher nicht zulässig gewesen und folglich auch nicht durch den Bebauungsplan aufgehoben worden. Entgegen der Auffassung des Bevollmächtigten des Antragstellers verlaufe die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht entlang der unteren Hangkante. Insbesondere bestehe keine topographische Besonderheit auf dem Grundstück P.-straße 65, die dazu führe, dass die westlich gelegene Fläche dieses Grundstückes noch dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen wäre. Die Böschungskante sei im Verhältnis zur Gesamtsituation als untergeordnet zu betrachten, so dass man hier nicht von einem Geländehindernis oder einer natürlichen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sprechen könne. Entsprechend sei die Antragsgegnerin bei ihrer Abwägung davon ausgegangen, dass die Eigentumsgarantie der Grundstückseigentümer nicht tangiert werde. Das bisher bestehende Baurecht werde durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze aus Kompensationsgründen erweitert. Eine Bebauung in zweiter Reihe sei entgegen der Auffassung des Bevollmächtigten des Antragstellers bisher nicht zulässig gewesen, sodass eine solche auch nicht aufgehoben werden konnte. Insbesondere könne nicht von einer typischen Baulücke auf den Grundstücken der Anwesen P.-straße 65 und 63 ausgegangen werden. Es existiere im Bebauungsplangebiet in zweiter Reihe nur das Anwesen P.-straße 61a (FlNr. ...2/42), das sich aus einem bereits bestehenden, jedoch weitaus kleineren Gebäude entwickelt habe. Der Bebauungsplan ende im Norden bei dem Grundstück des Antragstellers, da ab dem Grundstück P.-straße 67 (FlNr. ...8/48) die Planungsziele, ein unerwünschtes „Ausfransen“ in den Außenbereich zu verhindern und die vorgegebene Durchgrünung zu erreichen, nicht mehr erzielt werden könnten. Hinsichtlich der Festsetzung der privaten Grünfläche, mit der ein grüner Ortsrand und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gesichert sowie Gehölzstrukturen geschützt werden sollen, habe die Antragsgegnerin bei der Abwägung sehr wohl erkannt, dass es sich hierbei um einen Eingriff in Privateigentum handele. Für die betroffenen Grundstücke im südlichen Abschnitt der P.-straße sei daher eine „baurechtliche Kompensation“ über eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl von bisher GRZ 0,2 auf GRZ 0,35 festgesetzt worden.

11
Der Senat hat am 2. Juli 2024 das Grundstück des Antragstellers und die nähere Umgebung in Augenschein genommen. Insoweit wird auf das Protokoll des Augenscheins Bezug genommen.

12
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten in diesem Verfahren sowie im Verfahren 2 N 21.3072 sowie auf die beigezogenen Normaufstellungsunterlagen der Antragsgegnerin Bezug genommen.

II.

13
Der zulässige Normenkontrollantrag hat Erfolg.

14
Der Senat kann nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss nach § 47 Abs. 5 Satz 1 VwGO entscheiden, da er eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält und sich die Beteiligten mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt haben.

15
1. Der Normenkontrollantrag ist zulässig.

16

Der Antrag wurde gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung des Beschlusses des angegriffenen Bebauungsplans beim Verwaltungsgerichtshof gestellt. Der Antragsteller ist auch als Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks, das von den bauplanerischen Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans betroffen ist, antragsbefugt i.S.d. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO.

17
2. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet.

18
Der Bebauungsplan leidet wegen einer fehlerhaften Bewertung des Eigentumsgrundrechts des Antragstellers (§ 2 Abs. 3 BauGB) an einem gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beachtlichen, zu seiner Unwirksamkeit führenden Mangel.

19
2.1. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. 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 – juris Rn. 5). Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange dann gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Ermittlungsdefizit, welches einen Verfahrensfehler im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB begründet, liegt vor, wenn abwägungserhebliche Belange in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt worden sind und deshalb der Abwägungsentscheidung ein falscher Sachverhalt zu Grunde gelegt wurde. Denn eine sachgerechte Einschätzung des Gewichts der berührten Belange (als Bewertung im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB) setzt ein vollständiges und zutreffendes Bild von den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung voraus (vgl. VGH BW, U.v. 22.3.2018 – 5 S 1873/15 – juris Rn. 56; U.v. 3.9.2019 – 8 S 2056/17 – juris Rn. 68; BayVGH, U.v. 18.01.2017 – 15 N 14.2033 – juris Rn. 50). Ein ebenfalls bereits einen Verfahrensfehler im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB begründender Bewertungsfehler liegt vor, wenn die Bedeutung der berührten Belange verkannt wird (vgl. VGH BW, U.v. 19.7.2011 – 5 S 2718/09 – juris Rn. 28 ff.).

20
Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen (vgl. BayVGH, U.v. 27.10.2022 – 2 N 2077 – juris Rn. 21; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand 1. April 2022, § 1 Rn. 195). Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (vgl. BVerwG, B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – ZfBR 2013, 573 = juris Rn. 17 m.w.N.). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der Abwägung beachtet werden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402.01 – NVwZ 2003, 727; BVerwG, B.v. 16.1.1996 – 4 NB 1.96 – BeckRS 9998, 30181 = juris Rn. 4). Dementsprechend sind im Rahmen der Bauleitplanung die bisherige Baulandqualität und Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums sowie die zu erwartenden Beschränkungen zu ermitteln (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.2017 – 4 BN 25.16 – juris Rn. 6 = ZfBR 2017, 589). Der Plangeber muss folglich insbesondere prüfen, welche baurechtliche Qualität die betroffenen Flächen aufweisen, ob das Planungsziel nicht auch unter weitergehender Schonung des Grundbesitzes der Betroffenen zu erreichen wäre und ob die Planung ein Mindestmaß an Lastengleichheit zwischen allen betroffenen Eigentümern gewährleistet (vgl. OVG SH, U.v. 22.2.2023 – 1 KN 2/18 – juris Rn. 47; BayVGH, U.v. 27.6.2019 – 1 N 16.220 – juris Rn. 31; OVG NW, U.v. 8.3.2018 – 7 D 34/17.NE – juris Rn. 53).

21
Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Die Frage, ob das betreffende Grundstück insgesamt Baulandqualität besitzt, darf deshalb nicht offenbleiben (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.2017 – 4 BN 25.16 – juris Rn. 6; BVerfG, Kammer B.v. 19.12.2002 -- 1 BvR 1402/01 – juris Rn. 18) und erst recht nicht unzutreffend beurteilt werden.

22
2.2. Im vorliegenden Fall ist der Belang der Bebaubarkeit der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke P.-straße 65 und 63 (= FINrn. ...2/50 und ...2/51) nicht fehlerfrei bewertet worden. Vor Erlass des

streitgegenständlichen Bebauungsplans waren jedenfalls die westlichen, rückwärtig zur P.-straße gelegenen Bereiche der Grundstücke mit den postalischen Bezeichnungen P.-straße 65 und 63 (= FlNrn. ...2/50 und ...2/51) bauplanungsrechtlich dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen. Die Eigentümer dieser beiden Grundstücke hatten somit auf ihrer rückwärtigen Grundstücksfläche im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich ein Baurecht. Die Antragsgegnerin hat den fraglichen Grundstücksbereich dagegen fehlerhaft dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

23
Die Kriterien für die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB zum Außenbereich (§ 35 BauGB) sind obergerichtlich geklärt. Danach ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (vgl. BVerwG, B.v. 15.09.2005 – 4 BN 37.05 – juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 27.10.2022 – 2 N 20.77 – juris Rn. 24). Eine Baulücke liegt vor, wenn das Baugrundstück oder ein Grundstücksteil noch durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung (vor-) geprägt wird. Wesentliche Kriterien sind der Grundstückszuschnitt und die Struktur der Umgebungsbebauung. Die Umgebungsbebauung muss das Grundstück in einer Weise prägen, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die unerlässlichen Grenzen selbst setzt. Für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und damit auch zwischen Baulücke und Außenbereichsinsel ist maßgeblich, ob das unbebaute Grundstück, das sich an einen Bebauungszusammenhang anschließt, diesen Zusammenhang fortsetzt oder ihn unterbricht. Das wiederum hängt davon ab, inwieweit nach der maßgeblichen Verkehrsauffassung die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Die Frage, ob ein Grundstück im Bebauungszusammenhang liegt, ist daher nicht ausschließlich danach zu beurteilen, ob es von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, also selbst an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt (vgl. BayVGH, U.v. 27.10.2022 – 2 N 20.77 – juris Rn. 24). Mit den Merkmalen der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das unbebaute Grundstück gedanklich übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende „Lücke“ erscheinen lässt. Wie weit der Bebauungszusammenhang im Einzelfall reicht, kann stets nur das Ergebnis einer Bewertung des konkreten Sachverhalts sein (vgl. BVerwG, B.v. 8.10.2015 – 4 B 28.15 – juris Rn. 5 = ZfBR 2016, 67 m.w.N.; BayVGH, B.v. 27.10.2022 a.a.O. juris Rn. 24). Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden (stRspr vgl. BVerwG, U.v. 30.8.2019 – 4 B 8.19 – juris Rn. 8; U.v. 16.9.2010 – 4 C 7.10 – Rn. 11; B.v. 8.10.2015 a.a.O. juris Rn. 5).

24
Hier wird der die Umgebungsbebauung bildende Bereich, der unabhängig vom Zuschnitt des streitgegenständlichen Bebauungsplans zu beurteilen ist, nördlich durch den R2.-weg, östlich durch die P.-straße, südlich durch den H.-weg und westlich durch die vorhandene Hangkante bzw. den ansteigenden Geländeverlauf begrenzt. Unter Berücksichtigung der konkreten Örtlichkeiten wie sie sich insbesondere aus den beim Augenschein getroffenen Feststellungen ergeben, endet der Bebauungszusammenhang im nördlichen Teil dieses Bereiches zwar in Richtung Westen an den Außenkanten der bestehenden Wohngebäude auf den Grundstücken FlNr. ...5/1 (= P.-straße 79), FlNr. ...8/51 (= P.-straße 73a), FlNr. ...8/14 (= P.-straße 71), FlNr. ...8/12 (= P.-straße 67 ½) und FlNr. ...2/42 (= P.-straße 61a). Anders stellt sich dies jedoch auf den Grundstücken FlNrn. ...2/50 und ...2/51 (=P.-straße 65 und 63) dar. Hier vermittelt nach der Verkehrsauffassung der Gartenbereich den Eindruck, dass sich diese Fläche aufgrund der bebauten zweiten Reihe auf den nördlich anschließenden Grundstücken FlNrn. ...5/1, 3455/2, ...8/12, ...8/14 und ...8/51 sowie der bebauten zweiten Reihe auf dem südlich anschließenden Grundstück FlNr. ...2/42 als eine zur Bebauung anbietende „Lücke“ darstellt. Die Gartenflächen auf den beiden Grundstücken FlNrn. ...2/50 und ...2/51 schließen nach dem Eindruck des Augenscheins damit an den Bebauungszusammenhang weiter nördlich an und setzen diesen in der Weise fort, dass diese Gartenbereiche selbst einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bis zumindest zu dem südlich gelegenen Grundstück FlNr. ...2/42 bilden. Hierfür spricht auch die relativ nur geringe Breite der beiden Grundstücke von jeweils ca. 28 m im Verhältnis

zur NordSüdausdehnung des Bebauungszusammenhangs vom Grundstück FlNr. ...5/1 bis zum Grundstück FlNr. ...2/42 von über 200 m (ausgemessen aus BayernAtlas). Auf dem Grundstück des Antragstellers sowie auf dem südlichen Nachbargrundstück ließe sich damit allenfalls jeweils ein weiteres Wohngebäude verwirklichen. Insofern ist nach der Struktur der Umgebungsbebauung die Planersatzfunktion des § 34 Abs. 1 BauGB gewährleistet (zur Frage einer „Faustformel“, ob eine unbebaute Fläche von zwei bis drei Bauplätzen als Baulücke angesehen werden kann vgl. BVerwG, B.v. 30.8.2019 – 4 B 8.19 – juris Rn. 9). Insgesamt ist die fragliche Freifläche, die von drei Seiten von Bebauung umgeben ist, im Zusammenspiel mit den oben dargelegten Kriterien zu klein, um einen „Außenbereich im Innenbereich“ darstellen zu können.

25
Unter Berücksichtigung der konkreten Örtlichkeiten hat der Senat beim Augenschein auch keine topographischen Besonderheiten festgestellt, die es rechtfertigen könnten, den Gartenbereich auf den Grundstücken FlNrn. ...2/50 und ...2/51 (= P.-straße 65 und 63) nicht mehr als Bestandteil des Bebauungszusammenhangs anzusehen und als Außenbereich zu qualifizieren. Im Gegenteil spricht vorliegend die Topographie in Form der vorhandenen Hangkante, die auf diesen Grundstücken erst westlich der Grundstücksgrenze auf beiden Grundstücken stark ansteigt, dafür, diese Hangkante in diesem Bereich als Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich anzusehen.

26
Unter Anlegung dieser Maßstäbe hat die Antragsgegnerin bei Erlass des Bebauungsplans die betroffenen Belange insoweit nicht zutreffend bewertet (§ 2 Abs. 3 BauGB), als sie zu Unrecht den rückwärtigen Bereich der Grundstücke mit der postalischen Bezeichnung P.-straße 63 und 65 dem Außenbereich und nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet hat.

27
2.3. Die fehlerhafte Bewertung des bestehenden Baurechts des Antragstellers nach § 2 Abs. 3 BauGB sowie der sich daraus ergebende Fehler im Abwägungsvorgang ist gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auch beachtlich.

28
Nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrensvorschriften dieses Gesetzbuchs für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans nur beachtlich, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (vgl. hierzu u.a. BVerwG, U.v. 22.9.2010 – 4 CN 2.10 – BVerwGE 138, 12 = juris Rn. 21). Von der Planung berührte, nicht zutreffend ermittelte oder bewertete Belange betreffen bereits dann „wesentliche Punkte“ im Sinne der Planerhaltungsvorschrift des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, wenn diese Punkte in der konkreten Planungssituation abwägungsbeachtlich waren. (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 – 4 CN 1.07 – juris Rn. 19). Nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung ist ein Mangel „offensichtlich“, wenn er auf objektiv feststellbaren Umständen beruht und ohne Ausforschung der Mitglieder des Gemeinderates über deren Planungsvorstellungen für den Rechtsanwender erkennbar ist, und er auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist, wenn also nach den Umständen des jeweiligen Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel die Planung anders ausgefallen wäre (vgl. BVerwG, U.v. 13.12.2012 – 4 CN 1.11 – BVerwGE 145, 231 = juris Rn. 16 f. m.w.N.).

29
Nach diesen Maßstäben handelt es sich bei dem genannten Bewertungsfehler um einen „wesentlichen Punkt“, denn die Frage, ob auf den Grundstücken FlNrn. ...2/50 und ...2/51 Baurecht bestand, war in der konkreten Planungssituation für die Abwägung von Bedeutung (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 – 4 CN 1.07 – juris Rn. 22; VGH BW, B.v. 19.7.2011 – 5 S 2718/09 – juris Rn. 36). Der Bewertungsfehler i.S.v. § 2 Abs. 3 BauGB ist auch „offensichtlich“, weil die (fehlerhaften) Erwägungen, von denen sich die Antragsgegnerin bei der Festsetzung der Bauräume und des Grünstreifens im nördlichen Bereich des Bebauungsplans hat leiten lassen, aus den Aufstellungsunterlagen (Bl. 84 BA) offen erkennbar sind (vgl. BVerwG U.v. 21.8.1981 – 4 C 57.80 – BVerwGE 64, 33 ff.). Der Fehler ist schließlich auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, weil es hier an Anhaltspunkten dafür fehlt, dass die Antragsgegnerin bei Vermeidung des Mangels die gleiche Abwägungsentscheidung getroffen hätte (vgl. VGH BW, U.v. 22.6.2016 – 5 S 1149/15

– juris 74; B.v. 19.7.2011 – 5 S 2718/09 – juris Rn. 36) und die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne den Mangel im Abwägungsvorgang anders ausgefallen wäre.

30
Der festgestellte Mangel ist schließlich auch nicht nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich geworden. Der Antragsteller hat ihn innerhalb der ab Bekanntmachung der Satzung laufenden Jahresfrist hinreichend substantiiert gegenüber der Antragsgegnerin gerügt.

31
3. Der Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB führt zur Nichtigkeit des gesamten nördlich des H.-weg liegenden Bereichs des Bebauungsplans (3.1.), nicht jedoch zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans (3.2).

32
Nach ständiger Rechtsprechung zur Teilunwirksamkeit von Rechtsnormen (vgl. BVerwG, B.v. 6.4.1993 – 4 NB 43.92 – juris Rn. 11 = NVwZ 1994, 272) führen Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, nicht zu dessen Gesamtunwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn zusätzlich die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 11.9.2014 – 4 CN 3.14 – ZfBR 2014, 58 = juris Rn. 26 m.w.N.). Dieser Rechtssatz stellt die bauplanungsrechtliche Konkretisierung eines allgemeinen Rechtssatzes dar, der auch in anderen Rechtsgebieten gilt (vgl. § 139 BGB). Er bewirkt, dass nicht jeder Planungsfehler zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans führen muss, solange der fehlerfreie Teil des Plans noch (objektiv) sinnvoll bleibt und (subjektiv) vom Planungswillen der Gemeinde getragen wird.

33
3.1. Der vorliegende Bewertungsfehler führt zur Nichtigkeit des gesamten nördlich des H.-weg liegenden Bereichs des Bebauungsplans.

34
Im nördlichen Teil des Bebauungsplans war es das Planungsziel der Antragsgegnerin, die strittige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klar zu definieren sowie die Hangkante besser vor unkontrolliertem „Ausfransen“ zu schützen und als Grünbereich zu erhalten. In einem nicht unmaßgeblichen Teil des nördlichen Bebauungsplangebietes – nämlich dem rückwärtigen Teil der Grundstücke FlNrn. ...2/50 und ...2/51 (= P.-straße 65 und 63) – konnte dieses Planungsziel bei richtiger Einschätzung der vor Bebauungsplanerlass gegebenen Baulandqualität ohne Entzug vorhandenen Baurechts nicht erreicht werden. Ein – ausschließlich der Einschätzung des Gerichts unterliegender – mutmaßlicher Planungswille der Antragsgegnerin, diese Planungsziele im nördlichen Bereich des Bebauungsplans auch unter Ausklammerung des genannten Bereichs – was nur zu einer Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans im Bereich der Grundstücke FlNrn. ...2/50 und ...2/51 führen würde – durchsetzen zu wollen, ist nicht erkennbar, da die Antragsgegnerin in der Begründung des streitgegenständlichen Bebauungsplans für den nördlichen Bereich insoweit nicht differenziert hat. Im Übrigen kann nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Antragsgegnerin in Kenntnis der Baulandqualität des rückwärtigen Teils der Grundstücke FlNrn. ...2/50 und ...2/51 (= P.-straße 65 und 63) den übrigen rückwärtigen Grundstücksbereichen des nördlichen Teils des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Besonderheiten (Abgrenzung durch die Hangkante) und der dort wohl eher fehlenden Sensibilität für das Stadtbild ebenfalls Baulandqualität zugeschrieben oder aber jedenfalls künftig – mit Erlass des Bebauungsplans – zugebilligt hätte.

35
3.2. Der Bewertungsfehler nach § 2 Abs. 3 BauGB führt dagegen nicht auch zur Nichtigkeit des südlich des H.-weg gelegenen Teil des Bebauungsplanes.

36
Unter Berücksichtigung der ausgeführten Maßgaben wird der südlich des H.-weg gelegene Teil des Bebauungsplangebiets nicht von der Unwirksamkeit des nördlichen Teils erfasst, weil der südliche Bereich des Bebauungsplans für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken kann und anzunehmen

ist, dass die Antragsgegnerin nach ihrem im Aufstellungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte.

37
4. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

38
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

39
Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

40
Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 52 Abs. 1 und 8 GKG und orientiert sich an Nummer 9.8.1. des Streitwertkatalogs der Verwaltungsgerichtsbarkeit.

41
5. Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO ist die Nummer I. der Entscheidungsformel allgemein verbindlich und muss von der Antragsgegnerin nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses in derselben Weise veröffentlicht werden, wie die angefochtene Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB).