

**Titel:**

**Teilunwirksamkeit eines Bebauungsplans wegen falscher Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Situation überplanter Grundstücke**

**Normenketten:**

VwGO § 47 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 S. 1, Abs. 5 S. 1

BauGB § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 34, § 35, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 1

GG Art. 14 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Eine sachgerechte Einschätzung des Gewichts der berührten Belange (als Bewertung iSd § 2 Abs. 3 BauGB) setzt ein vollständiges und zutreffendes Bild von den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung voraus. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die bisherige Baulandqualität und die Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums sowie die zu erwartenden Beschränkungen zu ermitteln. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Plangeber muss 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. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Normenkontrollverfahren, Rechtswidriger Bebauungsplan, Ermittlungsdefizit, Abgrenzung Innenvon, Außenbereich, Normenkontrolle, Bebauungsplan, Abwägung, Eigentümerbelange, Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten, fehlerhafte Bewertung der Baulandqualität, Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Baulücke, rückwärtige Bebauung, Teilunwirksamkeit

**Tenor**

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

Die Antragstellerin wendet sich gegen den Bebauungsplan „P.-straße“ der Antragsgegnerin, der am 28. Mai 2021 bekannt gemacht wurde. Sie ist Eigentümerin des Grundstücks P.-straße 53 (FINr. ...2/37), Gemarkung K. (Allgäu), das im Plangebiet des Bebauungsplans „P.-straße“ liegt.

2

Der Bebauungsplan „P.-straße“ überplant ein bestehendes Wohngebiet im Gebiet der Antragsgegnerin. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 43.665 m<sup>2</sup> beginnt im Norden mit dem Grundstück P.-straße 65, FINr. ...2/50, und erstreckt sich südlich bis zum Grundstück FINr. ...7/37. Er umfasst alle westlich der P.-straße bebauten Grundstücke sowie östlich der P.-straße die Grundstücke FINrn. ...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.

### 3

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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.

### 4

Zur Begründung ihres Normenkontrollantrags führt die Antragstellerin maßgeblich aus, der Bebauungsplan unterscheide nicht zwischen den Bereichen Nord und Süd, obwohl die sich westlich der Gebäude befindende Hangkante im Bereich P.-straße Süd bis an die Straße heranreiche, die Hangkante im Bereich P.-straße Nord dagegen erst hinter den Grünflächen liege und auch nur schwach ansteige. Aufgrund dieser topographischen Besonderheit, aber auch wegen des Umstandes, dass bereits etliche Grundstücke in zweiter Reihe bebaut seien, seien die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke im Planbereich Nord – einschließlich der Gartenbereiche – nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da den Eigentümern durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Bebauung in zweiter Reihe nicht mehr möglich sei und ihnen damit Baurecht entzogen werde, habe der Bebauungsplan enteignende Wirkung und verstoße gegen Art. 14 GG. Die Antragstellerin rügt zudem, dass die Antragsgegnerin gegen die Richtlinie für die vorgezogene Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verstoßen habe. Schließlich sei der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung der privaten Grünfläche zu unbestimmt, soweit ausgeführt werde, dass insbesondere intensive private gärtnerische Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

### 5

Die Antragstellerin beantragt sinngemäß,

### 6

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

### 7

Die Antragsgegnerin beantragt,

### 8

den Antrag abzulehnen.

### 9

Zur Begründung führt sie aus, sie habe sehr wohl berücksichtigt, dass die Bereiche P.-straße Süd und P.-straße Nord unterschiedliche Topographien aufweisen. Ziel der Planung sei nicht vorrangig die Vereinheitlichung des Straßenbildes, sondern im nördlichen Bereich die strittige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klar zu definieren sowie die Hangkante besser vor unkontrolliertem „Ausfransen“ zu schützen und als Grünbereich zu erhalten. Da der streitgegenständliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden sei, sei eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorliegend nicht notwendig gewesen. Außerdem existiere keine Richtlinie für eine vorgezogene Bürgerbeteiligung, sodass sich die Öffentlichkeitsbeteiligung nach den gesetzlichen Vorgaben des § 3 BauGB richte. Die privaten Belange der Grundstückseigentümer der nördlichen P.-straße seien zutreffend ermittelt, bewertet und abgewogen worden. Es sei in zutreffender Weise davon ausgegangen worden, dass die westlich der jeweiligen bestehenden Gebäudekante liegenden Grundstücksflächen dem Außenbereich zuzuordnen seien und folglich hinsichtlich der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze die Eigentumsgarantie der Grundstückseigentümer nicht tangiert werde. Es sei

vielmehr im Gegenteil das bislang bestehende Baurecht durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze aus Kompensationsgründen erweitert worden. Eine Bebauung der westlichen Grundstücksteile in zweiter Reihe sei entgegen der Auffassung des Bevollmächtigten der Antragstellerin bisher nicht zulässig gewesen, eine fälschlicherweise angenommene Bebaubarkeit daher von der Antragsgegnerin auch nicht aufgehoben worden. Bei der Festsetzung einer privaten Grünfläche sei durchaus erkannt worden, dass es sich hierbei um einen Eingriff in Privateigentum handele. Da im nördlichen Teil der P.-straße die westliche Gebäudekante der Wohnhäuser die bislang angenommene Grenze zwischen Außenbereich und bebauter Ortslage darstelle, habe aber für diesen Bereich kein Baurecht bestanden. Zudem seien als Ausgleich für diesen Eingriff die Baufenster so angelegt worden, dass eine behutsame Erweiterung der Gebäude in Richtung Westen ermöglicht worden sei. Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen sei die bisher dort vorhandene gärtnerische Nutzung wie das Anlegen von Beeten oder auch das Aufstellen von Spielgeräten ohne weiteres möglich.

#### **10**

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

#### **11**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten in diesem Verfahren sowie im Verfahren 2 N 21.1905 sowie auf die beigezogenen Normaufstellungsunterlagen der Antragsgegnerin Bezug genommen.

II.

#### **12**

Der zulässige Normenkontrollantrag hat Erfolg.

#### **13**

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.

#### **14**

1. Der Normenkontrollantrag ist zulässig.

#### **15**

Der Antrag wurde gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung des Beschlusses des angegriffenen Bebauungsplans beim Verwaltungsgerichtshof gestellt. Die Antragstellerin ist auch als Eigentümerin 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.

#### **16**

2. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet.

#### **17**

Der Bebauungsplan leidet wegen einer fehlerhaften Bewertung der betroffenen Belange (§ 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.

#### **18**

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.).

## 19

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).

## 20

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.

## 21

2.2. Im vorliegenden Fall ist der Belang der Bebaubarkeit der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke mit den postalischen Bezeichnungen 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 FINrn. ...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.

## 22

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).

## 23

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 FINr. ...5/1 (= P.-straße 79), FINr. ...8/51 (= P.-straße 73a), FINr. ...8/14 (= P.-straße 71), FINr. ...8/12 (= P.-straße 67 ½) und FINr. ...2/42 (= P.-straße 61a). Anders stellt sich dies jedoch auf den Grundstücken FINrn. ...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 FINrn. ...5/1 und 2, ...8/12, 14 und 51 sowie der bebauten zweiten Reihe auf dem südlich anschließenden Grundstück FINr. ...2/42 als eine zur Bebauung anbietende „Lücke“ darstellt. Die Gartenflächen auf den beiden Grundstücken FINrn. ...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 FINr. ...2/42 bilden. Hierfür spricht auch die relativ nur geringe Breite der beiden Grundstücke von jeweils ca. 28 m im Verhältnis zur Nord-/Südausdehnung des Bebauungszusammenhangs vom Grundstück FINr. ...5/1 bis zum Grundstück FINr. ...2/42 von über 200 m (ausgemessen aus BayernAtlas). Auf den Grundstücken FINrn. ...2/50 und ...2/51 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.

## 24

Unter Berücksichtigung der konkreten Örtlichkeiten hat der Senat beim Augenschein auch keine topographischen Besonderheiten festgestellt, die es rechtfertigen könnten, den Gartenbereich auf den Grundstücken FINrn. ...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.

## 25

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.

## 26

2.3. Die fehlerhafte Bewertung des bestehenden Baurechts auf den FINrn. ...2/50 und 51 nach § 2 Abs. 3 BauGB sowie der sich daraus ergebende Fehler im Abwägungsvorgang ist gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlich.

## 27

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.).

## 28

Nach diesen Maßstäben handelt es sich bei dem genannten Bewertungsfehler um einen „wesentlichen Punkt“, denn die Frage, ob auf den Grundstücken FINrn. ...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.

## 29

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

## 30

2.4. Auf die weiteren von der Antragstellerin geltend gemachten Mängel kommt es daher nicht mehr an.

## 31

3. Der Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB führt zur Nichtigkeit des gesamten nördlich des H.-wegs liegenden Bereichs des Bebauungsplans (3.1.), nicht jedoch zur Gesamtnichtigkeit 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 Gesamtnichtigkeit, 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.-wegs 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 FINrn. ...2/50 und ...2/51 (= P.-straße 65 und 63) – konnte dieses Planungsziel bei richtiger Einschätzung der vor Bauungsplanerlass 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 FINrn. ...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 FINrn. ...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.-wegs gelegenen Teil des Bebauungsplanes.

**36**

Unter Berücksichtigung der ausgeführten Maßgaben wird der südlich des H.-wegs 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).