

Titel:

Erfolgreiches Eilverfahren gegen einen Bebauungsplan, dessen Ziel die Steuerung der Nachverdichtung am Ortsrandbereich ist

Normenketten:

BauGB § 1 Abs. 7

BauNVO § 12 Abs. 6, § 23 Abs. 5 S. 2

GG Art. 14

VwGO § 47

Leitsätze:

1. Die Festsetzung von Wandhöhen und Stellplätzen im Bebauungsplan muss durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein, um eine Ungleichbehandlung der betroffenen Grundstückseigentümer zu vermeiden. (Rn. 22 – 27) (redaktioneller Leitsatz)

2. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nur dann nicht zu dessen Gesamtnichtigkeit, 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 mit Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung ohne den unwirksamen Teil beschlossen hätte. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Normenkontrolle, Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen, Abwägungsfehler, Wandhöhenfestsetzung, Gleichheitssatz, Bauleitplanung, Bebauungsplan, Festsetzungen eines Bebauungsplans, Gemeinde, Normenkontrollverfahren, Stellplätze, Tiefgaragen, Unwirksamkeit, Wandhöhe

Tenor

I. Der Bebauungsplan Nr. ... „... * ...“ der Antragsgegnerin vom 11. Mai 2021, der zuletzt am 8. Februar 2023 mit Rückwirkung zum 26. Juli 2021 bekanntgemacht wurde, ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, sofern nicht der Antragsteller vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

V. Der Streitwert wird auf 30.000,-- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. ... „... * ...“ der Antragsgegnerin, den die Antragsgegnerin am 11. Mai 2021 als Satzung beschlossen und zunächst am 26. Juli 2021 bekanntgemacht hat. Die öffentliche Bekanntmachung wurde am 8. Februar 2023 wiederholt und der Bebauungsplan damit rückwirkend zum 26. Juli 2021 in Kraft gesetzt.

2

Der Bebauungsplan überplant ein bebautes Gebiet am östlichen Ortsrandbereich des Gemeindegebiets der Antragsgegnerin. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nachverdichtung zu steuern und ausreichend große Verkehrsflächen zu ermöglichen.

3

Der Antragsteller ist Eigentümer des im Plangebiet gelegenen, ca. 688 m² großen Grundstücks FINr. ... der Gemarkung O* ... Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück im Bereich der südlichen und östlichen Grundstücksseite jeweils einen Grundstücksstreifen als öffentliche Verkehrsfläche fest. Des Weiteren weist er auf dem Grundstück ein 12 m x 17 m großes Baufenster, eine Fläche für maximal drei oberirdische Stellplätze und eine Fläche für eine Tiefgarage mit maximal 10 Stellplätzen aus.

4

Unter A) enthält der Bebauungsplan folgende textlichen Festsetzungen:

5

5. Garagen

6

Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Anstelle von Garagen können auch offene Stellplätze oder Carports errichtet werden. Die Anzahl der Stellplätze bleibt auch dann unverändert.

7

6. Stellplätze

8

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätzen zu errichten.

9

9. Tiefgaragen

10

9.1. Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

11

Die Antragsteller erhebt eine Reihe von Einwänden gegen den Bebauungsplan. Unter anderem macht er geltend, der Bebauungsplan leide an beachtlichen Abwägungsfehlern. Die für jedes einzelne Baugrundstück bzw. jeden einzelnen Bauraum getroffenen Festsetzungen zur Grundfläche, Geschossfläche und Wandhöhe entbehrten einem städtebaulich gerechtfertigten Ordnungssystem. Beispielsweise sei völlig unklar, weswegen auf dem Grundstück FINr. ... nur eine Wandhöhe von 6,20 m zugelassen werde, obwohl bei allen umliegenden Grundstücken im südwestlichen Planbereich Wandhöhen von 6,40 m zugelassen würden. Ferner habe sich die Antragsgegnerin mit den aus den erfolgten Straßenverkehrsflächenfestsetzungen auf privatem Grundstücken resultierenden Nachteilen für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht auseinandergesetzt. Ebenso habe sie die durch die Planung ausgelösten Einschränkungen der Baufreiheit verkannt. Die bewusst oder unbewusst gewählte Festsetzungstechnik habe zur Folge, dass der Antragsteller auf seinem Grundstück keine Garage und kein Carport errichten könne, so dass eine Bebauung mit einem Zweifamilienhaus mit beidseitig oder an den Grundstücksgrenzen angeordneten (Doppel-)Garagen, wie sie im Plangebiet oft anzufinden sei, ausscheide und der Antragsteller faktisch zu einer Tiefgaragenerrichtung gezwungen werde, obwohl Grundstücke wie das des Antragstellers in derartigen ländlichen Lagen üblicherweise nicht mit Tiefgaragen bebaut würden, da dies völlig unwirtschaftlich sei. Rechtfertigende Gründe für diese Nachteile der Planung würden nicht dargelegt und existierten auch nicht.

12

Der Antragsteller beantragt,

13

Der Bebauungsplan Nr. ... „... * ...“ der Antragsgegnerin vom 11. Mai 2021 ist unwirksam.

14

Die Antragsgegnerin verteidigt den Bebauungsplan und beantragt,

15

den Antrag abzulehnen.

16

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

II.

17

1. Der Senat kann nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens und Anhörung der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss entscheiden (§ 47 Abs. 5 Satz 1 VwGO; vgl. BVerwG, B.v. 30.11.2017 – 6 BN 2.17 – juris Rn. 15 ff). Insbesondere liegt hier kein Verstoß gegen § 47 Abs. 5 Satz 1 VwGO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Satz 1 EMRK vor, der innerstaatlich im Rang eines Bundesgesetzes gilt, nachdem die Antragsgegnerin als Körperschaft des öffentlichen Rechts nicht in den Schutzbereich der Vorschrift fällt.

18

2. Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist der Antragsteller antragsbefugt im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO.

19

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. Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Planungsgebiet liegenden Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die – wie hier die Ausweisung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf dem Grundstück des Antragstellers und die erfolgten Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen – unmittelbar sein Grundstück betreffen (vgl. BVerwG, B.v. 8.2.2024 – 4 BN 28.23 – juris Rn. 4). Bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt es sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Beschränkungen, die sich hieraus für die Nutzung des Grundeigentums ergeben, braucht der Eigentümer nur hinnehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist. Ob dies der Fall ist, kann er im Normenkontrollverfahren überprüfen lassen (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 – 4 BN 17.17 – juris Rn. 5).

20

3. Der Antrag ist auch begründet. Der angegriffene Bebauungsplan leidet an zu seiner Unwirksamkeit führenden Abwägungsfehlern.

21

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne 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 (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – juris Rn. 14). Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete darf die Gemeinde zwar die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken ändern; sie hat hierbei aber die privaten Eigentümerinteressen als wichtige Belange zu berücksichtigen. Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, 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 – juris Rn. 17). Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – juris Rn. 13; BVerwG, U.v. 6.6.2002 – 4 CN 6.01 – juris Rn. 10). Maßgeblich für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

22

3.1. Die textlichen Festsetzungen A) 5 und A 6) genügen diesen Anforderungen nicht. Sie erweisen sich jedenfalls in Bezug auf das Grundstück des Antragstellers und weitere Grundstücke nördlich des M* ...weges, auf denen der Bebauungsplan jeweils eine Fläche für maximal drei (oberirdische) Stellplätze sowie eine Fläche für eine Tiefgarage ausweist, als abwägungsfehlerhaft.

23

Aus der textlichen Festsetzung A 5), wonach Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig sind, resultiert für diese Grundstücke ein vollständiger Ausschluss von (oberirdischen) Garagen.

24

Nach der textlichen Festsetzung A 6) sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zu errichten. Bei sachgerechter Auslegung hat die Antragsgegnerin damit Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedenfalls konkludent ausgeschlossen. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans und der Ausführungen im Rahmen der Abwägung der Einwendungen des Antragstellers stellt es ein wesentliches Planungsziel der Antragsgegnerin dar, im nördlichen Bebauungsplangebiet eine Bodenversiegelung durch Parkflächen zu begrenzen und keine großen Stellplatzflächen zuzulassen. Bei der gebotenen Gesamtschau ergibt sich somit, dass Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein sollen.

25

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO ermächtigen die Gemeinde, im Bebauungsplan die Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den zu bebauenden Flächen zu regeln. Nach § 12 Abs. 6 BauNVO kann die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Bebauungsplan eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Festsetzungen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen jedoch nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen (§ 1 Abs. 3 BauGB) und müssen auf einer ordnungsgemäßen Abwägung beruhen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im Rahmen der Abwägung müssen, wie dargelegt, von der Planung berührte schutzwürdige Eigentümerinteressen und die mit den Festsetzungen verfolgten Belange unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Daran fehlt es hier jedenfalls in Bezug auf die Grundstücke nördlich des M* ...weges, auf denen im Bebauungsplan Flächen für eine mögliche Tiefgarage und maximal drei (oberirdische) Stellplätze festgesetzt werden. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass auf geeigneten Grundstücken nördlich des M* ...weges Mehrfamilienhäuser möglich sein sollten und der ruhende Verkehr beim Neubau von Mehrfamilienhäusern in einer Tiefgarage untergebracht werden solle, um große Parkflächen und eine zusätzliche Versiegelung des Quartiers zu vermeiden; zusätzlich zur Tiefgarage sei eine sinnvolle oberirdische Anordnung von Besucherstellplätzen notwendig. Diese Ausführungen tragen den vollständigen Ausschluss von Garagen und die erfolgten Restriktionen in Bezug auf die Errichtung oberirdischer Stellplätze auf den betreffenden Grundstücken nicht. Dass die Antragsgegnerin die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf Grundstücken nördlich des M* ...weges für wünschenswert hält, entbindet sie nicht davon, im Rahmen der gebotenen Abwägung der wechselseitigen Interessen auch die Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Grundstücken zu berücksichtigen. Durch den vollständigen Ausschluss oberirdischer Garagen und die erfolgten Einschränkungen in Bezug auf die Errichtung oberirdischer Stellplätze ergeben sich für eine Bebauung der zwischen 672 m² und 965 m² großen Grundstücke mit Ein- oder Zweifamilienhäusern im Hinblick auf die Anzahl und Situierung der ausgewiesenen Stellplatzflächen sowie die Kosten einer Tiefgaragenerrichtung – auch im Vergleich mit anderen Grundstücken im Plangebiet – erhebliche Nachteile. Dem trägt die Planung nicht Rechnung. Rechtfertigende Erwägungen zu den bewirkten Eigentumsbeschränkungen in Bezug auf die Errichtung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen bei einer Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Grundstücken werden nicht getroffen.

26

3.2. Darüber hinaus erweist sich die Wandhöhenfestsetzung für das Grundstück FINr. ... als abwägungsfehlerhaft.

27

Die Eigentumsgarantie gebietet es, dass die von der Bauleitplanung betroffenen privaten Belange im Verhältnis zueinander nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden dürfen (vgl. BVerwG, B.v. 4.1.2007 – 4 B 74.06 – juris Rn. 6). Im Rahmen der Abwägung sind gleich gelagerte Interessen demnach auch gleich zu behandeln. Grundsätzlich ist ein Grundstückseigentümer an einer möglichst umfassenden baulichen Ausnutzung seines Grundstückes interessiert, da hierdurch das Grundstück im Wert steigt. Die Festsetzung der Wandhöhe beeinflusst naturgemäß die bauliche Ausnutzung des Grundstückes. Je höher diese ist, umso höher ist zumindest im Grundsatz auch die Möglichkeit der baulichen Ausnutzung. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer insoweit

muss durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein (vgl. VGH BW, U.v. 27.9.2023 – 14 S 891/22 – juris Rn. 116; BayVGH, U.v. 27.2.2018 – 15 N 16.2381 – juris Rn. 44). Die Wandhöhenfestsetzung für das Grundstück FINr. ... wird dem nicht gerecht. Für das Grundstück FINr. ... wird als einziges Grundstück im gesamten Plangebiet eine Wandhöhe von lediglich 6,20 m festgesetzt, während für alle anderen Grundstücke bzw. Bauräume im Plangebiet Wandhöhen von mindestens 6,40 m festgesetzt werden. Für das unmittelbar südlich an das Grundstück FINr. ... angrenzende Grundstück FINr. ..., das etwas kleiner als das Grundstück FINr. ... ist, setzt der Bebauungsplan – genauso wie für die übrigen Grundstücke bzw. Bauräume im südwestlichen Planbereich – eine Wandhöhe von 6,40 m fest und trifft im Übrigen identische Maßfestsetzungen (die gleiche Grund- und Geschossflächenfestsetzung) wie für das Grundstück FINr. ... Städtebauliche Gründe, die diese Ungleichbehandlung rechtfertigen könnten, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

28

3.3. Die aufgezeigten Abwägungsfehler sind auch beachtlich. Es kann dabei dahingestellt bleiben, ob sich die Abwägungsmängel nur auf den Abwägungsvorgang beschränken oder sogar unmittelbar auf das Abwägungsergebnis durchschlagen. Jedenfalls sind sie im Sinne von § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, da sie den Normaufstellungsakten zu entnehmen sind und nach den Umständen des vorliegenden Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne die Abwägungsfehler anders ausgefallen wäre. Zudem sind sie rechtzeitig gem. § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB gerügt geworden.

29

3.4. Die festgestellten Abwägungsfehler führen zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nur dann nicht zu dessen Gesamtnunwirksamkeit, 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 mit Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung ohne den unwirksamen Teil beschlossen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 14.12.2022 – 4 CN 1.22 – juris Rn. 32). Nach diesen Maßgaben bewirken die festgestellten Abwägungsfehler vorliegend die Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans. Die Abwägungsfehlerhaftigkeit der textlichen Festsetzungen A 5) und A 6) in Bezug auf mehrere nördlich des M* ...weges gelegene Grundstücke hat jedenfalls die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Bereich nördlich des M* ...weges zur Folge. Da es einen Grundzug der Planung darstellt, im nördlichen Bebauungsplangebiet keine großen (oberirdischen) Stellplatzflächen zuzulassen, kann nicht mit der gebotenen Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Antragsgegnerin die übrigen Festsetzungen für den nördlichen Planbereich in Kenntnis des Abwägungsfehlers gleichwohl in dieser Form getroffen hätte. Ebenso wenig kann davon ausgegangen werden, dass die Antragsgegnerin den Bebauungsplan für den Bereich südlich des M* ...weges ohne die unwirksame Wandhöhenfestsetzung für das Grundstück FINr. ... mit ansonsten gleichem Inhalt beschlossen hätte.

30

Auf die weiteren Rügen des Antragstellers kommt es daher nicht an.

31

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

32

Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

33

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 173 VwGO i.V.m. §§ 708ff. ZPO.

34

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 und 8 GKG und orientiert sich an Nr. 9.7.1. der Festsetzungen des Streitwertkataloges 2025.

35

Nach § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 VwGO ist die Nr. I. der Entscheidungsformel allgemein verbindlich und muss von der Antragsgegnerin in derselben Weise veröffentlicht werden wie die angefochtene Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB).