

Titel:

Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

Normenkette:

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

VwGO § 47 Abs. 2 S. 1

ZPO § 265 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Die Veräußerung oder die Abtretung der in Streit befangenen Sache haben keinen Einfluss auf den Prozess. Die Begriffe „Veräußerung“ und „Abtretung“ erfassen jeden Einzelrechtsübergang einer Sache oder eines Rechts unter Lebenden nach Rechtshängigkeit, der einen Wechsel der Sachlegitimation zur Folge hat. Erfasst ist damit auch der Fall, dass das Grundstück nach Klageerhebung durch Teilung nunmehr im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft steht. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in einem Bebauungsplan ist unwirksam, wenn sie sich auf Nicht-Wohngebäude bezieht. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

3. Es verstößt gegen das Abwägungsgebot, wenn sich eine Gemeinde mit den Auswirkungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf bestehendes Baurecht nicht ausreichend befasst hat, weil sie zwar das Maß der im Plangebiet vorhandenen Bebauung in einer Bestandsaufnahme detailliert erfasst hat, Erwägungen dazu, ob die Planung zu einer Reduzierung bisher nach § 34 Abs. 1 BauGB bestehender (nicht ausgenutzter) Baurechte führt, sich jedoch weder der Begründung des rechtverbindlichen Bebauungsplans noch dem Rechtsetzungsvorgang im Übrigen entnehmen lassen. (Rn. 26 – 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Normenkontrollantrag, Rechtsschutzbedürfnis, Zahl der Wohnungen, Entzug von Baurecht, Ermittlungsdefizit, Abwägungsfehler, Normenkontrollverfahren, Bebauungsplan, Wohnungsanzahl, Abwägungsmangel, Maß der baulichen Nutzung, Prozessstandschaft, Antragsbefugnis

Tenor

I. Der Bebauungsplan Nr. ... mit Grünordnung „...“ der Antragsgegnerin vom 22. Februar 2021, bekannt gemacht am 18. März 2021, ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Antragstellerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Antragstellerin wendet sich mit ihrem Normenkontrollantrag vom 21. Juni 2021 gegen den Bebauungsplan Nr. ... „...“ der Antragsgegnerin, der am 22. Februar 2021 als Satzung beschlossen und am 18. März 2021 bekannt gemacht wurde.

2

Der Bebauungsplan überplant ein weitgehend bebautes Gebiet von ca. 5,12 ha im südöstlichen Ortsrandbereich des Gemeindegebiets der Antragsgegnerin und gliedert dieses in sieben Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Zahl der zulässigen Wohnungen.

3

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung war ein Bauantrag der Antragstellerin für die Genehmigung zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten auf dem in der Teilfläche 3 gelegenen Grundstück FINr. ... der Gemarkung P. ... Die Antragstellerin war zum Zeitpunkt der Erhebung der Normenkontrollklage Alleineigentümerin dieses Grundstücks. Während des Normenkontrollverfahrens hat sie auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäuser errichtet und nach Aufteilung des Grundstücks nach dem Wohnungseigentumsgesetz (vereinzelt) Wohnungseigentum und Teileigentum am Grundstück veräußert.

4

Die Antragstellerin rügt die formelle und materielle Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Die Aufstellung des Bebauungsplans habe nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB unter Verzicht auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht erfolgen dürfen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen zu einer erheblichen Reduzierung von Baurecht führten und hierdurch der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert werde. Die Begrenzungen der Zahl der Wohnungen in den einzelnen Teilflächen sei nicht von der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt. Ferner sei der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der einzelnen Teilflächen seien willkürlich erfolgt. Zudem seien die Eigentümerbelange unzureichend ermittelt und abgewogen worden. Der Bebauungsplan bewirke für mehrere Grundstücke einschließlich des Grundstücks FINr. ... einen wesentlichen Entzug von Baurecht. Zu dem bisher nach § 34 BauGB zulässigen Baurecht habe sich die Antragstellerin keine Gedanken gemacht. Die zu berücksichtigenden eigentumsrechtlichen Belange der Grundstückseigentümer habe sie weder erkannt noch ermittelt.

5

Die Antragstellerin beantragt,

6

Der am 22. Februar 2021 beschlossene und am 18. März 2021 bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. ... „...“ der Antragsgegnerin wird für unwirksam erklärt.

7

Die Antragsgegnerin beantragt,

8

den Antrag abzulehnen.

9

Sie hält den Normenkontrollantrag für unzulässig. Für den Antrag bestehe kein Rechtsschutzbedürfnis, da die Antragstellerin auch bei einem positiven Ausgang des Verfahrens ein anderes als das auf dem Grundstück verwirklichte Baurecht aufgrund der Aufteilung des Grundstücks nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der Veräußerung von Wohneinheiten nicht mehr umsetzen könne. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2025 teilte die Antragsgegnerin mit, dass die Gemeindevertretung in der Sitzung vom 9. Oktober 2025 die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens und den Entwurf des Bebauungsplans vom 9. Oktober 2025 mit Begründung sowie dessen öffentliche Auslegung beschlossen habe.

10

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakten sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

11

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.

12

Aufgrund des in der mündlichen Verhandlung vom 2. Oktober 2025 erklärten Einverständnisses der Beteiligten kann der Senat über den Normenkontrollantrag gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden.

13

1. Der Antrag ist zulässig.

14

1.1. Der Normenkontrollantrag wurde gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung des Beschlusses des angegriffenen Bebauungsplans beim Verwaltungsgerichtshof gestellt.

15

1.2. Die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erforderliche Antragsbefugnis ist gegeben. 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 eine bauplanerische Festsetzung wendet, die unmittelbar sein Grundstück betrifft (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).

16

Die Antragstellerin war bei Einleitung des Normenkontrollverfahrens Alleineigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstücks FINr. ... und wendet sich gegen bauplanerische Festsetzungen, die unmittelbar das Grundstück betreffen. Die während der Anhängigkeit der Normenkontrollklage erfolgte Aufteilung in Wohnungseigentum und Veräußerung von Wohnungseigentum und Teileigentum am Grundstück ist nach § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO für das Verfahren unbeachtlich und hat nicht zur Folge, dass die Antragstellerin nur noch eine Eigentumsbeeinträchtigung ihres Sondereigentums geltend machen kann. Nach § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO hat die Veräußerung oder die Abtretung der in Streit befangenen Sache keinen Einfluss auf den Prozess. Die Begriffe „Veräußerung“ und „Abtretung“ erfassen jeden Einzelrechtsübergang einer Sache oder eines Rechts unter Lebenden nach Rechtshängigkeit, der einen Wechsel der Sachlegitimation zur Folge hat (vgl. Anders in: Anders/Gehle, ZPO, 83. Auflage 2025, § 265 Rn. 10 m.w.N.). Erfasst ist damit auch der Fall, dass das Grundstück nach Klageerhebung durch Teilung im Sinne von § 2 WEG i.V.m. § 8 WEG nunmehr im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft steht (vgl. VG Berlin, U.v. 20.6.2024 – 1 K 382/21 – juris Rn. 21). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bleibt es im Anwendungsbereich von § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO bei der Prozessführungsbefugnis des ursprünglichen Grundeigentümers, wenn – wie hier – der Rechtsnachfolger die Fortführung des Prozesses nicht erklärt (vgl. BVerwG, U.v. 10.10.2019 – 4 CN 6.18 – juris Rn. 8). Es handelt sich insoweit um einen Fall der gesetzlichen Prozessstandschaft (vgl. BVerwG, B.v. 4.2.2022 – 4 B 24.21 – juris Rn. 16).

17

1.3. Für den Antrag besteht auch ein Rechtsschutzbedürfnis.

18

Die Rüge der Antragsgegnerin, es bestehe kein Rechtsschutzbedürfnis für den Antrag, da die Antragsgegnerin aufgrund der Aufteilung des Grundstücks nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der Veräußerung von Wohneinheiten ein anderes als das auf dem Grundstück bereits umgesetzte Baurecht nicht mehr verwirklichen könne, dringt nicht durch. Bei einer gesetzlichen Prozessstandschaft, wie sie hier gegeben ist, ist für das Rechtsschutzinteresse – wie auch für die Antragsbefugnis – nicht erforderlich, dass der vormalige Rechtsinhaber selbst einen Nutzen vom erstrebten Ausgang des Verfahrens ableiten kann (vgl. Sächs. OVG, U.v. 27.7.2017 – 1 C 5/14 – juris Rn. 52). Maßgeblich ist vielmehr, ob sich der Normenkontrollantrag für den Rechtsnachfolger als nützlich erweisen kann (vgl. VGH BW, U.v. 15.11.2011 – 8 S 1044/09 – juris Rn. 26). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt die Annahme eines fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses eine eindeutige Nutzlosigkeit des Antrags voraus; im

Zweifel ist das Rechtsschutzbedürfnis zu bejahen (vgl. etwa BVerwG, U.v. 13.6.2024 – 1 C 5.23 – juris Rn. 14). Dass der Normenkontrollantrag für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und einzelnen Wohnungseigentümer eindeutig nutzlos wäre, weil er diesen offensichtlich keinerlei rechtliche oder tatsächliche Vorteile bringen könnte, lässt sich nicht feststellen. Schon angesichts des Wegfalls das Grundstück belastender Festsetzungen etwa zur Anzahl der Pkw- und Fahrradabstellplätze im Erfolgsfalle des Antrags kann eine solche Annahme nicht getroffen werden. Überdies ist auch eine künftige Verwirklichung von Baurecht auf dem Grundstück, dem der Bebauungsplan gegenwärtig entgegensteht, etwa eine Erhöhung der Grund- und Geschossfläche durch Anbauten an den vorhandenen Gebäudebestand oder eine Erhöhung der Zahl der Wohnungen über die festgesetzte Höchstzahl hinaus durch Unterteilungen bisheriger Wohneinheiten, keineswegs ausgeschlossen. Eine eindeutige Nutzlosigkeit des Antrags ist damit nicht gegeben.

19

Dem Antrag fehlt auch nicht teilweise das Rechtsschutzbedürfnis, weil er sich gegen den Bebauungsplan im Ganzen richtet und nicht lediglich gegen den Bereich der Teilfläche 3, in dem das Grundstück FINr. ... liegt. Ein Normenkontrollantrag ist ausnahmsweise dann wegen fehlendem Rechtsschutzinteresse (teilweise) unzulässig, wenn der Antragsteller mit seinem Antrag auch solche ihn nicht berührenden Teile des Bebauungsplans miteinbezieht, die sich schon aufgrund vorläufiger Prüfung offensichtlich und damit auch für den Antragsteller erkennbar als abtrennbare und selbständig lebensfähige Teile einer unter dem Dach eines einheitlichen Bebauungsplans zusammengefassten Gesamtregelung darstellen (vgl. BVerwG, B.v. 28.6.2023 – 4 BN 27.22 – juris Rn. 4; U.v. 9.4.2008 – 4 CN 1.07 – juris Rn. 13). In solchen Fällen muss der Antrag von vornherein auf den jeweiligen abtrennbaren Teil des Bebauungsplans beschränkt werden, bei dem eine Verletzung eigener Rechte des Antragstellers in Betracht kommt (vgl. BayVGH, U.v. 11.11.2021 – 2 N 20.965 – juris Rn. 23; U.v. 24.9.2019 – 1 N 16.2379 – juris Rn. 11). Nach diesen Maßgaben greift der Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans hier nicht zu weit. Eine offensichtliche Teilbarkeit des angegriffenen Bebauungsplans setzt regelmäßig seine auf der Hand liegende formelle Wirksamkeit voraus. Von einer solchen kann im Hinblick auf die von der Antragstellerin gerügten fehlenden Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren unter Verzicht auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht nicht ohne weiteres ausgegangen werden. Ob ein Rechtsschutzbedürfnis für einen Angriff des gesamten Bebauungsplans auch aufgrund der erfolgten Abtretung etwaiger im Zusammenhang mit einer fehlerhaften Bauleitplanung gegen die Antragsgegnerin bestehender Schadensersatzansprüche der Grundstückseigentümerin des in der Teilfläche 5 gelegenen Grundstücks ... Straße ... an die Antragstellerin gegeben wäre, bedarf deshalb keiner Entscheidung.

20

2. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet.

21

Der angegriffene Bebauungsplan erweist sich – auch in der Fassung des Entwurfs vom 9. Oktober 2025 – als insgesamt unwirksam.

22

2.1. Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Begrenzungen der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den einzelnen Teilflächen sind unwirksam.

23

Nach den textlichen Festsetzungen unter C.3. des angegriffenen Bebauungsplans ist je für die einzelnen Teilflächen unterschiedlich festgelegter angefangener Fläche des Baugrundstücks höchstens eine Wohnung zulässig. Die Festsetzungen sind nicht von der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt. Nach dieser Vorschrift kann im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Die Vorschrift ermöglicht es jedoch nicht, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in anderen Gebäuden als Wohngebäuden festzusetzen (vgl. BVerwG, U.v. 8.10.1998 – 4 C 1.97 – juris Rn. 16; BayVGH, U.v. 8.11.2023 – 1 N 20.558 – juris Rn. 22). Auf Nicht-Wohngebäude dürfen sich Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen daher nicht beziehen. Hierunter fallen jedenfalls gemischtgenutzte Gebäude, in denen die Wohnnutzung nur von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. BVerwG, U.v. 8.10.1998 – 4 C 1.97 – juris Rn. 16). Anhaltspunkte dafür, dass sich die Festsetzungen unter C.3. nach dem planerischen Willen der Antragsgegnerin nur auf Wohngebäude beziehen sollen, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Insbesondere ist ein Rückschluss aus der Ermächtigungsnorm auf den

wohl gemeinten Inhalt der getroffenen Festsetzungen mangels Nennung der Rechtsgrundlage nicht möglich. Entgegen der Argumentation der Antragsgegnerin laufen die Festsetzungen für Nicht-Wohngebäude auch nicht lediglich „ins Leere“. Das Entstehen von Nicht-Wohngebäuden im Plangebiet, für die die Festsetzungen zum Tragen kämen, etwa im Falle der Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes mit untergeordneter Wohnnutzung neben einem die festgesetzte Höchstzahl zulässiger Wohnungen bereits in Anspruch nehmenden Wohngebäude auf einem der Baugrundstücke, ist weder rechtlich noch tatsächlich ausgeschlossen.

24

Der von der Antragsgegnerin geplanten Heilung dieses Fehlers im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB kommt zum maßgeblichen Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung keine Rechtsverbindlichkeit zu.

25

2.2. Unabhängig davon erweist sich der Bebauungsplan – auch in der Fassung des Entwurfs vom 9. Oktober 2025 – aufgrund eines beachtlichen Ermittlungs- und Abwägungsmangels als insgesamt unwirksam.

26

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 – 4 B 71.17 – juris Rn. 5). 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 – 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 (vgl. BVerwG, B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – juris Rn. 63; U.v. 31.8.2000 – 4 CN 6.99 – juris Rn. 23). 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, U.v. 14.12.2022 – 4 CN 1.22 – juris Rn. 29). 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 und an den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – juris Rn. 13). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde daher als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.2017 – 4 BN 25.16 – juris Rn. 5 f). Korrespondierend hierzu folgt die Pflicht des Plangebers, sich ein hinreichendes Bild über die durch das Eigentumsrecht vermittelten gegenwärtigen Nutzungsrechte zu verschaffen. Das gilt insbesondere für den Umfang eines nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Zwar muss dieses in der Regel nicht quadratmetergenau ermittelt werden; die Gemeinde muss aber eine auf einer zutreffenden überschlägigen Ermittlung beruhende Vorstellung davon haben, in welchem Umfang die beabsichtigte Planung bestehendes Baurecht einschränkt. Nur unter dieser Voraussetzung kann sie das private Interesse am Erhalt dieser Rechte mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebiets sachgerecht

abwägen (vgl. BayVGh, U.v. 15.3.2024 – 1 N 21.1251 – juris Rn. 33; OVG Saarland, B.v. 25.1.2024 – 2 C 186/22 – juris Rn. 74; OVG BB, U.v. 16.11.2023 – OVG 10 A 15.19 – juris Rn. 32).

27

Diesen Anforderungen genügt die Planung nicht. Die Antragsgegnerin hat sich mit den Auswirkungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf bestehendes Baurecht nicht ausreichend befasst. Zwar hat sie das Maß der im Plangebiet vorhandenen Bebauung in einer Bestandsaufnahme detailliert erfasst. Erwägungen dazu, ob die Planung zu einer Reduzierung bisher nach § 34 Abs. 1 BauGB bestehender (nicht ausgenutzter) Baurechte führt, lassen sich jedoch weder der Begründung des rechtverbindlichen Bebauungsplans noch dem Rechtsetzungsvorgang im Übrigen – mit Ausnahme einer Befassung mit der im Rahmen der Bürgerbeteiligung von der Antragstellerin geltend gemachten Baurechtsreduzierung auf dem Grundstück FINr. ... – entnehmen. Im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans vom 9. Oktober 2025 wird nunmehr ausgeführt, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehe im Plangebiet derzeit Nachverdichtungspotential. Dieses solle mit dem Bebauungsplan in einen städtebaulich sinnvollen, dem Planungsziel gerecht werdenden Rahmen gebracht werden. Hinter dem Planungsziel, die Bebauungs- und Besiedelungsdichte zu steuern und in einem für das Gebiet und die dort vorhandenen Erschließungsanlagen verträglichen Rahmen zu halten, müssten Bauwünsche zurückstehen. Die Antragsgegnerin gehe davon aus, dass die daraus entstehenden Wertminderungen nicht wesentlich seien und es somit nicht zu Planungsschadensansprüchen kommen werde; selbst wenn solche Ansprüche entstünden, müsse aus städtebaulichen Gründen die hier vorzunehmende Steuerung durch Bebauungsplan erfolgen. Dies genügt den dargestellten Anforderungen jedenfalls im hier zu entscheidenden Fall nicht. Dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf einzelnen Grundstücken des über 5 ha großen Plangebiets zu einer nicht nur geringfügigen – und damit mehr als nur unwesentliche Wertminderungen nach sich ziehenden – Beschränkung bisher nach § 34 Abs. 1 BauGB bestehenden, nicht ausgenutzten Baurechts führen, erscheint keineswegs fernliegend. So wird etwa für das Grundstück FINr. . eine maximale Grundfläche von 185 m² und eine maximale Geschossfläche von 420 m² festgesetzt. Unter Anlegung der Maßstäbe des § 34 BauGB würde dieses Grundstück auch durch die Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück FINr., das annähernd dieselbe Grundstücksgröße aufweist, geprägt. Dort befindet sich ein Baukörper mit einer etwa doppelt so hohen Grundfläche und (wohl) auch einer doppelt so hohen Geschossfläche, wie sie auf dem Grundstück FINr. . nach dem streitgegenständlichen Bebauungsplan zulässig wären. Die Realisierung eines solch großen Baukörpers wäre ohne den streitgegenständlichen Bebauungsplan auf dem Grundstück FINr. . auch unter Beachtung der Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften wohl ebenfalls möglich gewesen. Dennoch ist das Grundstück FINr. . bei der Bestandsaufnahme außer Betracht geblieben. Auch die Grundstücke FINr. ... und FINr. ..., die ebenfalls in der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks FINr. . liegen, könnten mit ihren darauf befindlichen Baukörpern für eine mögliche Bebauung auf dem Grundstück FINr. . nach dem Maßstab des § 34 BauGB prägend sein. Die dort befindlichen Baukörper weisen jedenfalls noch größere Grundflächen als diejenige auf dem Grundstück FINr. . auf. Auch diese Grundstücke wurden bei der Bestandsaufnahme ohne Begründung ausgeklammert. Insoweit hat sich die Antragsgegnerin durch das Unterbleiben notwendiger Ermittlungen bereits nicht in die Lage versetzt, beurteilen zu können, ob ein wesentlicher Entzug von Baurecht und damit eine wesentliche Wertminderung stattfindet oder nicht. Die Grundstücke FINrn. . und ... werden nach dem Maßstab von § 34 BauGB durch die Bebauung auf dem östlich angrenzenden Grundstück FINr. ... geprägt. Der dortige Baukörper weist eine Geschossfläche von 735 m² auf. Der einheitliche Gesamtbaukörper auf den Grundstücken FINrn. . und ... soll nach dem angegriffenen Bebauungsplan mit einer Geschossfläche von (zusammen) maximal 540 m² zulässig sein, obwohl die Grundstücksgröße des Bezugsgrundstücks nur unwesentlich größer ist als diejenige der Grundstücke FINrn. . und ... zusammengenommen. Darüber hinaus werden die Grundstücke FINrn. ..., ... und ... nach dem Maßstab des § 34 BauGB wohl auch – hierzu fehlt jegliche Erwägung – durch die Bebauung auf dem östlich angrenzenden Grundstück FINr. ... geprägt. Letzteres Grundstück ist zwar auch in die Bestandsaufnahme einbezogen worden; die dortigen Baukörper weisen aber im Verhältnis zur Grundstücksgröße eine wesentlich höhere Geschossfläche (2.700 m² Geschossfläche bei einer Grundstücksgröße von ca. 3000 m²) auf, als nunmehr nach dem streitgegenständlichen Bebauungsplan jeweils für die drei westlich angrenzenden Grundstücke möglich sein soll (735 m² bei einer Grundstücksgröße von jeweils annähernd 1.100 m²). Vor diesem Hintergrund wäre seitens der Antragsgegnerin eine weitergehende Ermittlung des Umfangs des durch den Bebauungsplan bewirkten

Baurechtsentzugs bzw. soweit diese stattgefunden hat, eine Auseinandersetzung mit den Eigentümerinteressen unabhängig von etwaig drohenden Schadenersatzansprüchen veranlasst gewesen.

28

Der Ermittlungs- und Abwägungsmangel ist auch im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtlich. Er ist offensichtlich, da er auf objektiven Umständen beruht. Zudem ist er auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, weil nach den Umständen des vorliegenden Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne den Ermittlungs- und Abwägungsfehler anders ausgefallen wäre. Der Mangel ist auch nicht im Nachhinein gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich geworden, da er von Antragstellerin rechtzeitig gerügt wurde.

29

Der aufgezeigte Mangel führt zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nur dann 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 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). Jedenfalls von Letzterem kann hier nicht ausgegangen werden. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet war ein zentrales Planungsziel der Antragsgegnerin. Betroffen von einer defizitären Ermittlung und Abwägung der Eigentumsbelange sind jedenfalls die Teilflächen 1 und 4, in denen zumindest für einzelne Grundstücke Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ohne hinreichende Befassung mit deren Auswirkungen auf bestehendes, nicht ausgenutztes Baurecht getroffen wurden. Nachdem die Teilflächen 1 und 4 zusammen mehr als die Hälfte des Plangebietes ausmachen und die übrigen, jeweils deutlich kleineren Teilflächen ohne die Teilflächen 1 und 4 einem „Flickenteppich“ gleich kämen, kann nicht mit der gebotenen Sicherheit angenommen werden, dass die Antragsgegnerin den restlichen Bebauungsplan ohne die beiden Teilflächen 1 und 4 mit ansonsten gleichem Inhalt beschlossen hätte.

30

Auf die übrigen Rügen der Antragstellerin kommt es demnach nicht an.

31

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

32

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

33

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