

**Titel:**

**Unwirksamkeit eines Bebauungsplans wegen unzureichender städtebaulicher Begründung**

**Normenketten:**

BauGB § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 34 Abs. 1

BauNVO § 19 Abs. 4 S. 2 und 3

**Leitsätze:**

1. 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. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. 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. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Gemeinde kann zwar im Bebauungsplan gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO von S. 2 abweichende Bestimmungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche treffen, diese bedürfen aber der städtebaulichen Begründung. Dabei sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten. Die städtebaulichen Gründe die für eine Abweichung sprechen oder sie erfordern, sind mit den nachteiligen Auswirkungen einschließlich ihres Ausgleichs abzuwägen. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Normenkontrollantrag, Bebauungsplan, Entzug von Baurecht, Überschreitung der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen, Abwägungsfehler, städtebauliche Begründung, Grundfläche, Abweichung, Abwägung, Gesamtunwirksamkeit

**Tenor**

I. Der Bebauungsplan Nr. 50 „Südlich der Schmiedgasse“ der Antragsgegnerin, zuletzt am 31. Januar 2025 mit Rückwirkung zum 23. Juli 2021 bekannt gemacht, ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

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

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

**1**

Die Antragsteller wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. 50 „Südlich der Schmiedgasse“ der Antragsgegnerin.

**2**

Die Antragsteller zu 1 und zu 2 sind gemeinschaftliche Eigentümer des Grundstücks FINr. 68 (Schmiedgasse 7), die Antragstellerin zu 3, deren Gesellschafter der Antragsteller zu 1 sowie die Antragstellerin zu 2 sind, ist Eigentümerin der Grundstücke FINr. 63 und FINr. 63/5 (Starnberger Straße 30). Sämtliche Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**3**

Am 18. April 2018 hat die Antragsgegnerin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Südlich der Schmiedgasse“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war u.a. die der Antragstellerin zu 3 erteilte – bislang noch nicht ausgenutzte – Baugenehmigung vom 20. Juni 2017 für den Neubau von sechs Reihenhäusern mit Tiefgarage sowie einen Anbau eines

Treppenhauses mit Aufzug an das bestehende Wohnhaus auf dem innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstück FINr. 68. Der Bebauungsplan wurde am 21. Juli 2021 als Satzung beschlossen und am 23. Juli 2021 bekannt gemacht. Mit Beschluss vom 24. April 2025 beschloss die Antragsgegnerin die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB, nachdem die Antragsteller am 22. Juli 2022 beim Verwaltungsgerichtshof einen Normenkontrollantrag gestellt und mit Schreiben vom 20. Oktober 2023 etliche Einwände gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplan geltend gemacht haben. Mit Beschluss vom 29. Januar 2025 wurde der geänderte Bebauungsplan als Satzung beschlossen und am 31. Januar 2025 mit Rückwirkung zum 23. Juli 2021 ortsüblich bekanntgemacht.

#### 4

Das rund 7.726 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles; die Flächen des Plangebiets sind weitgehend bebaut. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans sind die Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Strukturen des Ortskernes, die städtebauliche Ordnung des Quartiers unter Wahrung der Eigenart des Baugebietes, die Schaffung maßvoller Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Förderung der Innenentwicklung und der Erhalt und Ergänzung der ortsbildprägenden Grünstruktur, insbesondere entlang der Verkehrsflächen. Dabei sollte die bestehende bzw. genehmigte Bebauung gesichert und eine Baulücke einer Nachverdichtung zugeführt werden. Geringfügige untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes sowie der vorhandenen Bebauungsstruktur sollten in geordneten Bahnen eingeräumt werden. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurde insbesondere die Zuordnung der Festsetzungen zur Grundfläche sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten durch Abgrenzung der konkreten Bezugsflächen und die unteren Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen ergänzt.

#### 5

Mit Schriftsatz vom 12. Januar 2026 machen die Antragsteller bezogen auf das von der Antragsgegnerin durchgeführte ergänzende Verfahren im Wesentlichen geltend, es liege ein beachtlicher Verfahrensfehler deshalb vor, da in den Bekanntmachungen vom 27. Juni 2025 und vom 10. Juli 2025 im Hinblick auf die öffentliche Auslegung eine unzulässige Einschränkung der Form, in der Stellungnahmen abgegeben werden können, enthalten sei. Darüber hinaus läge ein Ermittlungsdefizit i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB dahingehend vor, dass es die Antragsgegnerin vollständig unterlassen habe, bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB zu ermitteln, weshalb sie sich über das Ausmaß etwaiger Einschränkungen der Bebaubarkeit nicht im Klaren gewesen sei. Des Weiteren habe die Antragsgegnerin im Bebauungsplan an mehreren Stellen Festsetzungen getroffen, die nicht geeignet seien, den mit ihnen verfolgten Zweck zu erreichen und die aus diesem Grunde nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB seien. So seien die in Nummer 2.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelten weitreichenden Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen zwischen 170 Prozent und 410 Prozent zur Erreichung des genannten Planungsziels, der Begrenzung der Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes, nicht geeignet. Zudem bestehe zwischen den Festsetzungen Nummern 4.2 und 4.3 einerseits und Nummer 2.5 andererseits ein unauflöslicher Widerspruch. Schließlich liege ein Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB wegen unverhältnismäßiger und gleichheitswidriger Einschränkung der Grundeigentümerinteressen durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche in den Bauräumen 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 vor. Auch seien die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Bauräume 1, 3, 4, 5, 7 und 8 wegen Verstoßes gegen das Gebot der ordnungsgemäßen Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB fehlerhaft.

#### 6

Die Antragsteller haben zuletzt beantragt,

#### 7

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Südlich der Schmiedgasse“ der Antragsgegnerin in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 2025 ist unwirksam

#### 8

Die Antragsgegnerin beantragt,

#### 9

den Antrag abzulehnen.

**10**

Der Bebauungsplan leide weder an den von den Antragstellern angeführten formellen Fehlern, noch lägen die gerügten materiellen Fehler vor.

**11**

Der Senat hat am 1. Juli 2025 einen Ortstermin und am 29. Januar 2026 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der dabei getroffenen Feststellungen wird auf die jeweilige Niederschrift verwiesen. Im Übrigen wird auf die Normaufstellungsakten und die Gerichtsakte Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**12**

Der zulässige Normenkontrollantrag hat Erfolg. Der zuletzt am 31. Januar 2025 mit Rückwirkung zum 23. Juli 2021 bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 50 „Südlich der Schmiedgasse“ ist unwirksam (§ 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO).

**13**

1. Der Antrag ist zulässig.

**14**

Die Antragsteller sind als Eigentümer von im Plangebiet gelegenen Grundstücken antragsbefugt. 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 – wie hier – 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).

**15**

2. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Der angegriffene Bebauungsplan leidet an einem zu seiner Unwirksamkeit führenden Fehler, der zu seiner Gesamtnichtigkeit führt.

**16**

2.1. Der Bebauungsplan leidet nicht an einem nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlichem Verfahrensfehler wegen einer Verletzung der Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

**17**

Entgegen der Ansicht der Antragsteller handelt es sich bei den gleichlautenden Hinweisen in den Bekanntmachungen vom 27. Juni 2025 und vom 10. Juli 2025 zur öffentlichen Auslegung, wonach Stellungnahmen in elektronischer Form übermittelt werden sollen und bei Bedarf auch auf anderem Weg – schriftlich oder zur Niederschrift – abgegeben werden können, nicht um Zusätze oder Einschränkungen der Bekanntmachung, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürgerinnen und Bürger von der Erhebung von Stellungnahmen abzuhalten (vgl. BVerwG, B.v. 27.5.2013 – 4 BN 28.13 – juris Rn. 7). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erweist sich der Zusatz, dass Stellungnahmen „schriftlich oder (mündlich) zur Niederschrift“ vorgebracht werden können, als unschädlich (vgl. BVerwG, B.v. 7.6.2021 – 4 BN 50.20 – juris Rn. 4; B.v. 28.1.1997 – 4 NB 39.96 – juris Rn. 9).

**18**

2.2. Es ist fraglich, ob die Gemeinde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend ermittelt und bewertet hat, in welchem Umfang durch die beabsichtigte Planung bestehendes Baurecht eingeschränkt wird und ob der Bebauungsplan insoweit nicht bereits wegen eines beachtlichen Ermittlungs- und Abwägungsmangels unwirksam ist.

**19**

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 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 quadrategenau 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).

## 20

Diese Maßstäbe zugrunde gelegt, bestehen hier Zweifel daran, ob die Antragsgegnerin sich mit den Auswirkungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf bestehendes Baurecht ausreichend befasst hat. Zwar wurden im Vorfeld der Bebauungsplanung das vorhandene Maß der baulichen Nutzung erfasst, die Grundflächenzahlen aus der digitalen Flurkarte ermittelt und die vorhandenen Gebäudebreiten und -längen der Hauptbaukörper sowie die Höhenentwicklung analysiert. Zudem wurden die Bauakten von mehreren Gebäuden ausgewertet. Dabei gelangte die Antragsgegnerin zu der Überzeugung, dass eine weitergehende Intensivierung der Grundstücksnutzung als im Bebauungsplan festgesetzt ohne Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen des § 34 BauGB nicht möglich wäre (Bl. 254 BA des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens). Es erscheint aber fraglich, ob nicht insbesondere auf dem Grundstück FINr. 63 (Bauraum 6) vor Erlass des Bebauungsplans nach § 34 Abs. 1 BauGB ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung als eine Grundfläche (GR) von nur 120 m<sup>2</sup> zulässig war.

## 21

Vor Erlass des Bebauungsplans lagen die Grundstücke der Antragsteller im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens kommt es gem. § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblich darauf an, ob sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich hinsichtlich dieser vier Kriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Unter der für die Bestimmung des Rahmens maßgeblichen „näheren Umgebung“ ist diejenige Umgebung zu verstehen, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. nur BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – juris Rn. 33; B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – NVwZ 2014, 1246 = juris Rn. 7; B.v. 22.9.2016 – 4 B 23.16 – juris Rn. 6; B.v. 27.3.2018 – 4 B 60.17 – juris Rn. 7). Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. 14.10.2019 – 4 B 27.19 – Rn. 8). Der räumliche Umkreis, innerhalb dessen die tatsächlich vorhandene, städtebauliche Situation zu bewerten ist, lässt sich nicht schematisch, etwa durch

Angabe von bestimmten Entfernungen, beurteilen. Es ist die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. v. 28.8.2003 – 4 B 74.03 – juris).

## **22**

Nach diesen Grundsätzen ist vorliegend unter Berücksichtigung der konkreten Örtlichkeiten, wie sie der Senat beim Augenschein festgestellt hat, die maßgebliche nähere Umgebung i.S.d. § 34 BauGB nur der vom Bebauungsplan überplante Bereich. Baukörper außerhalb des durch drei Straßen bzw. Wege begrenzten Plangebietes prägen dagegen nicht. Südlich dieses „Quartiers“ kommt der Sarnberger Straße wegen ihres Ausbauzustands, ihrer Verkehrsbedeutung und ihrer tatsächlichen starken Verkehrsbelastung eine trennende Wirkung zu. Nach den Eindrücken des Senats vor Ort kommt hier weiter auch der Schmiedgasse eine solche trennende Wirkung zu, da das Gelände oberhalb dieser Gasse steil bis sehr steil ansteigt. Bei Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten kann sich ergeben, dass unmittelbar aneinandergrenzende bebaute Grundstücke dennoch zwei unterschiedlichen Baugebieten angehören, wenn wie hier einem steilen Hang im Grenzbereich eine trennende Funktion zukommt (vgl. BVerwG, B.v. 20.8.1998 – 4 B 79.98 – juris). Das gilt erst recht, wenn zwischen den beiden Grundstücken wie hier zudem eine Gasse liegt. Schließlich entfaltet auch die Schorner Straße zwischen Sarnberger Straße und Schmiedgasse eine solche trennende Wirkung. Denn auch dort steigt das Gelände nach Westen hin so deutlich an, dass die westlich der Schoner Straße gelegenen Gebäude aufgrund ihrer erhöhten Lage nicht mehr als das „Quartier“ prägend angesehen werden können.

## **23**

Der Maßstab der Umgebungsbebauung kann daher nur dem „Quartier“ entnommen werden. Danach ist eine Beschränkung der zulässigen Grundfläche im Bauraum 7 auf 120 m<sup>2</sup> dennoch jedenfalls städtebaulich begründungsbedürftig, da schon das im „Quartier“ liegende Hauptgebäude Sarnberger Straße 30 selbst ohne den Anbau eine Grundfläche von über 200 m<sup>2</sup> hat. Die insoweit gegebene Begründung, mit einer Vergrößerung der Grundfläche im Bauraum 7, die über die festgesetzten 120 m<sup>2</sup> Grundfläche hinausginge, würde angesichts der bereits vorhandenen umfangreichen Bebauung auf dem Grundstück FINr. 63 eine Bebauungsdichte ermöglichen, die ersichtlich über eine maßvolle Nachverdichtung hinausgeht und im Plangebiet und der näheren Umgebung ohne Vorbild und daher auch nicht im Rahmen von § 34 BauGB zulässig und im Übrigen angesichts der gemeindlichen Planungsziele städtebaulich zu missbilligen sei, ist zumindest teilweise unzutreffend, weil im Rahmen von § 34 BauGB ein mögliches nicht in einem Bebauungsplan niedergelegtes Planungsziel einer maßvollen Nachverdichtung nicht berücksichtigt werden kann und der Bezugsfall Sarnberger Straße 30 keinen Ausreißer darstellt, sodass ohne die Bauleitplanung wohl eine deutlich höhere Grundfläche zulässig gewesen sein dürfte.

## **24**

Zwar enthält die Begründung des Bebauungsplanes die hilfsweise Erwägung, dass selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, die von der Gemeinde mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele so gewichtig seien, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen würden. Ob dies im hier zu entscheidenden Fall als eine hinreichende Abwägung gewertet werden kann oder ob nicht vielmehr ein beachtlicher Ermittlungs- und Abwägungsmangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB vorliegt, kann offenbleiben, da der Bebauungsplan jedenfalls aus den nachfolgend genannten Gründen unwirksam ist.

## **25**

2.3. Die Regelung zur Überschreitung der Grundflächen in Nummer 2.5. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist rechtswidrig ist und führt zu dessen Gesamtwirksamkeit.

## **26**

In Nummer 2.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die prozentuale Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche gemäß den Festsetzungen in Nummern 2.1, 2.2 und 2.4 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bezogen auf die Bauräume 1 bis 8 festgesetzt. Dabei variieren die Prozentangaben zwischen 170 Prozent (Bauraum 2) und 410 Prozent (Bauraum 7). So ist in Bauraum 1 eine Überschreitung von 230 Prozent, in Bauraum 2 eine Überschreitung von 170 Prozent, in Bauraum 3 eine Überschreitung von 260 Prozent, in Bauraum 4 eine Überschreitung von 250 Prozent, in Bauraum 5 eine Überschreitung von 200 Prozent, in Bauraum 6 eine Überschreitung

von 190 Prozent, in Bauraum 7 eine Überschreitung von 410 Prozent und in Bauraum 8 eine Überschreitung von 360 Prozent der festgesetzten Grundfläche zulässig.

## 27

Eine hinreichende städtebauliche Begründung für eine Abweichung von dem die Zulässigkeit von Vorhaben regelnden § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 1 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen – dies sind Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – bis zu 50 vom Hundert überschritten werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, lässt sich aber weder dem Bebauungsplan noch dem Aufstellungsverfahren entnehmen. Vorliegend wurde die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Obergrenze von 50 Prozent durch die in Nummer 2.5. getroffenen Festsetzungen in sehr hohem Maß überschritten. Zwar kann die Gemeinde im Bebauungsplan gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von Satz 2 abweichende Bestimmungen treffen. Festsetzungen über die Abweichungen im Bebauungsplan bedürfen aber der städtebaulichen Begründung (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, 160. EL August 2025, § 19 Rn. 21 mit Verweis auf BT Drs. 354/89 zu Nummer 17 (S. 72)). Dabei sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten. Die städtebaulichen Gründe die für eine Abweichung sprechen oder sie erfordern, sind mit den nachteiligen Auswirkungen einschließlich ihres Ausgleichs abzuwägen. Im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO sind daher die nachteiligen Auswirkungen auf Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger a.a.O. § 19 Rn. 21). Die Gründe für die Überschreitung müssen umso einleuchtender sein, je deutlicher die Überschreitung im Verhältnis zu dem ist, was das Gesetz erlaubt (vgl. etwa König/Roeser/Stock/Petz, BauNVO, 6. Aufl. 2025, § 19 Rn. 28).

## 28

Diesen Anforderungen genügt die Begründung im Bebauungsplan zu den Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche in Nummer 2.5. nicht. Die Antragsgegnerin führt zu deren Begründung lediglich aus, dass die prozentuale und grundstücksbezogene Überschreitung der Grundfläche zur Begrenzung der Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes festgesetzt werde und sich die Überschreitungen an einer Grundflächenzahl von 0,75 orientierten, wobei im Hinblick auf die Bestandssituation mit einer großen zu erhalten Gartenfläche im Bauraum 4 ein GRZ Wert von 0,55 zugrunde gelegt worden sei, im Bauraum 7 und Bauraum 1 dagegen aufgrund der dort vorhandenen bzw. genehmigten versiegelten Flächen sowie der geplanten Tiefgarage eine höhere Versiegelung zulässig sei. Es würden somit die zentrale Lage im Ortskern sowie die bestehende Versiegelung berücksichtigt. Damit zieht die Antragsgegnerin primär die bestehende Versiegelung der betroffenen Grundstücke als Begründung für die Festsetzungen in Nummer 2.5. heran. Das ist unzureichend. Denn eine Gemeinde muss bei der Überplanung einer bereits vorhandenen Bebauung nicht zwingend den bereits entstandenen städtebaulichen Zustand rechtlich festschreiben (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1996 – 4 NB 1.96 – juris Rn. 8 = NVwZ-RR 1997, 83). Die Bauleitplanung ist vielmehr auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status Quo hinzuwirken (vgl. BVerwG, U.v. 26.3.2009 – 4 C 21.07 – BVerwGE 133, 310). Will sie – wie offensichtlich hier – allerdings (nur) den bereits entstandenen städtebaulichen Zustand rechtlich festschreiben, muss auch dies begründet und abgewogen werden (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1996 – 4 NB 1.96 – NVwZ-RR 1997, 83), woran es hier fehlt. Denn die vorhandenen baulichen Anlagen sind ohnehin bestandsgeschützt. Warum auch für künftige bauliche Veränderungen gerade in Bezug auf Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke eine Festschreibung des städtebaulichen Zustandes auch für die Zukunft stattfinden soll, nachdem ausdrücklich eine Beschränkung der Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes erreicht werden soll, wird noch nicht einmal ansatzweise dargelegt. Weiter hat sich die Gemeinde nicht damit auseinandergesetzt, wie das Ziel der Begrenzung der Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes mit den die gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sehr deutlich erweiternden Festsetzungen in Nummer 2.5 überhaupt vereinbar sein soll. Genannt werden auch keine Umstände oder Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen könnten. Auch die zur Begründung weiter angegebene Lage im Ortskern führt insoweit nicht weiter.

## 29

3. Der oben aufgezeigte Abwägungsmangel des Bebauungsplans ist auch beachtlich. Er ist im Sinne von § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, da er den Normaufstellungsakten zu entnehmen ist und nach den Umständen des vorliegenden Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne den Abwägungsfehler anders ausgefallen wäre. Der Mangel ist auch nicht im Nachhinein gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich geworden, da er von den Antragstellern rechtzeitig gerügt wurde.

### **30**

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). Vorliegend kann jedenfalls nicht mit der gebotenen Sicherheit angenommen werden, dass die Antragsgegnerin das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan in gleicher Weise festgesetzt hätte, wenn ihr die Unwirksamkeit der Nummer 2.5 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans bewusst gewesen wäre. Denn aus den Aufstellungsunterlagen ergibt sich, dass die Gemeinde bei der Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung insbesondere auch die jeweils festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten nach Nummer 2.5 berücksichtigt hat, sie diese beiden Festsetzungen also aufeinander abgestimmt hat. Folglich hätte die Antragsgegnerin, wäre ihr die Unwirksamkeit der in Nummer 2.5 getroffenen Regelung bekannt gewesen, voraussichtlich eine jeweils höhere Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt, nachdem sie im Bebauungsplan vor allem die (insbesondere durch Stellplätze) versiegelten Flächen und die genehmigte Tiefgarage festschreiben wollte und die Festsetzung der zulässigen Grundfläche nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich alle relevanten baulichen Anlagen eines Grundstücks einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen, also auch Stellplätze und Tiefgaragen, umfasst.

### **31**

Auf die weiteren Rügen der Antragsteller kommt es daher nicht an.

### **32**

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

### **33**

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

### **34**

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

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