

Titel:

Bebauungsplan der Innenentwicklung, Siedlungsbereich, Überplanung einer bereits unterirdisch versiegelten Außenbereichsfläche

Normenkette:

BauGB § 13a

Schlagworte:

Bebauungsplan der Innenentwicklung, Siedlungsbereich, Überplanung einer bereits unterirdisch versiegelten Außenbereichsfläche

Fundstelle:

BeckRS 2026, 1850

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Der streitgegenständliche Bebauungsplan (1. Änderung) wurde am 23. Februar 2022 beschlossen und am 31. Oktober 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Er trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche. Ebenso enthält er Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Grünordnung und Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet „SO Senioren- und Pflegezentrum“ festgesetzt. Zum Maß werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe festgesetzt. Ziel der Planung ist eine angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Altenpflegeeinrichtung, insbesondere den langfristigen Bestand mit einer an aktuelle Anforderungen ausgerichteten Qualität des Senioren- und Pflegezentrums zu ermöglichen. Es sollen eine Fortentwicklung des Gebäudebestands sowie ein Neubau im Westteil des Plangebiets ermöglicht werden, um u.a. Raum für moderne technische Ausstattung – wofür bspw. höhere Zimmerhöhen erforderlich sind – zu schaffen. Zudem soll ein Kindergarten für die Kinder der Mitarbeiter errichtet werden. Das städtebauliche Konzept beinhaltet u.a., das bestehende Seniorenpflegeheim unter Abbruch des westlich gelegenen sog. „Haus Pflaume“ um einen An- und Neubau eines (neuen) Westtraktes zu erweitern.

2

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 630/2, Gemarkung R. Auf dem Grundstück der Antragstellerin befindet sich ein Wohnhaus mit Garage. Das Grundstück grenzt im Südosten unmittelbar an die vom Bebauungsplan überplante Fläche an. Auf dem Grundstück sind insgesamt 13 Stellplätze vorhanden, davon 10 für die Seniorenresidenz (dinglich gesichert). Die übrige Hoffläche des Grundstücks der Antragstellerin wird nahezu ausschließlich für die Zufahrt zur Tiefgarage der bestehenden Seniorenresidenz und für die Zufahrt zur Garage im Gebäude der Antragstellerin genutzt. Die Entfernung von der Einfahrt zum Grundstück der Antragstellerin bis zur Einfahrt in die Tiefgarage beträgt ca. 16 m. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist ebenfalls durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

3

Es existiert eine bestandskräftige Baugenehmigung auf Grundlage des angegriffenen Bebauungsplans. Im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung ist mit der Bauausführung nach Kenntnis des Gerichts noch nicht begonnen worden.

4

Die Antragstellerin meint insbesondere, ihr Eigentumsgrundrecht sei im Rahmen der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Außerdem hätte der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden dürfen, da in erheblichem Umfang Außenbereichsflächen einbezogen worden seien. Die Antragsgegnerin verteidigt den Bebauungsplan.

5

Das Gericht hat die Örtlichkeit in Augenschein genommen und die Verwaltungsstreitsache am 13. November 2025 mündlich verhandelt; auf die Niederschriften wird jeweils Bezug genommen. In der mündlichen Verhandlung haben sich die Beteiligten mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt.

6

Die Antragstellerin hat zuletzt beantragt,

7

den Bebauungsplan aufzuheben.

8

Die Antragsgegnerin beantragt,

9

den Antrag abzulehnen.

10

Im Übrigen wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

11

Der Antrag hat keinen Erfolg.

12

1. Er ist zulässig, insbesondere ist die Antragstellerin antragsbefugt im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO und es fehlt ihr auch nicht das notwendige Rechtsschutzbedürfnis.

13

a) 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. Hier liegt das Grundstück der Antragstellerin zwar außerhalb des Plangebiets. Ihre Antragsbefugnis ergibt sich aber jedenfalls daraus, dass aufgrund der mit einer Dienstbarkeit gesicherten Zufahrt nach der Verwirklichung des durch die Planung ermöglichten Vorhabens mit einer erhöhten Inanspruchnahme des Grundstücks der Antragstellerin zu rechnen ist; dies ist ein grundsätzlich abwägungserheblicher Belang (vgl. BayVGh, U.v. 26.2.2010 – 9 N 07.2333 – juris Rn. 16). Ob die zusätzliche Belastung tatsächlich so hoch ist, dass sie in der Abwägung berücksichtigt werden muss, ist hier eine Frage der Begründetheit.

14

b) Das Rechtsschutzbedürfnis für einen Normenkontrollantrag fehlt ausnahmsweise dann, wenn der Antragsteller durch die gerichtliche Entscheidung seine Rechtsstellung nicht verbessern kann, die Inanspruchnahme des Gerichts also für ihn nutzlos erscheint. Unnütz wird das Normenkontrollgericht dann in Anspruch genommen, wenn der Antragsteller unabhängig vom Ausgang des Normenkontrollverfahrens keine reale Chance hat, den von ihm geltend gemachten Nachteil abzuwenden. Die Antragstellerin kann hier mit dem Erfolg des Normenkontrollantrags weder den Baubeginn noch die Fertigstellung des durch die Planung ermöglichten und genehmigten Vorhabens – das den angegriffenen Bebauungsplan nahezu vollständig ausschöpfen würde -verhindern; gleiches gilt für eine Rückgängigmachung etwa bereits erreichter Baufortschritte. Denn die Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ändert nichts an der Bestandskraft der Baugenehmigung (vgl. § 47 Abs. 5 Satz 3 VwGO i.V.m. § 183 VwGO). Durch einen Wegfall des Bebauungsplans oder einzelner Festsetzungen kann sich zwar die materielle Rechtsgrundlage für eine Baugenehmigung nachträglich verändern oder entfallen. Jedoch liegen hieran anknüpfende Ansprüche, etwa auf ermessensgerechte Entscheidung der Behörde über einen Antrag auf

Wiederaufgreifen des Verfahrens oder auf Rücknahme einer unanfechtbar erteilten Baugenehmigung bei Beachtung des Vertrauensschutzes des Bauherrn regelmäßig so fern, dass mit ihrer Möglichkeit allein ein Rechtsschutzbedürfnis für einen Normenkontrollantrag in der Regel nicht begründet werden kann (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.1987 – 4 N 3.86 – BVerwGE 78, 85).

15

Allerdings ist das Rechtsschutzbedürfnis nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. B.v. 21.7.1989 – 4 NB 18.88 – NVwZ 1990, 257) schon dann gegeben, wenn sich nicht ausschließen lässt, dass die gerichtliche Entscheidung für den Rechtsschutzsuchenden gegebenenfalls dennoch von Nutzen sein kann. Dies kann hier jedenfalls vor (nahezu vollständiger) Fertigstellung des bestandskräftig genehmigten Vorhabens nicht verneint werden, nachdem bis zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit eines Tekturantrags, der im Fall des Erfolgs des Antrags dann unabhängig vom streitgegenständlichen Bebauungsplan zu beurteilen wäre, nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (vgl. BVerwG, B.v. 29.1.2019 – 4 BN 15.18 – BeckRS 2019, 1728).

16

2. Der Antrag ist jedoch nicht begründet. Der angegriffene Bebauungsplan leidet an keinem zu seiner Unwirksamkeit führenden Fehler.

17

a) Er wurde ohne Rechtsfehler im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Der Begriff der Innenentwicklung wird vom Gesetz als städtebaufachlicher Begriff vorausgesetzt und nicht definiert. Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff (vgl. BVerwG, B.v. 20.6.2017 – 4 BN 30.16 – ZfBR 2017, 680). Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB und Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB sind dabei nicht identisch, da ersterer einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung begründet und letzterer einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum bezeichnet (vgl. BayVGh, U.v. 18.10.2016 – 15 N 15.2613 – NVwZ-RR 2017, 365). Die Abgrenzung zwischen beiden Begriffen ist dennoch problematisch. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen nur solche Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden (vgl. BVerwG, U.v. 4.11.2015 – 4 CN 9.14 – juris Rn. 23 = BVerwGE 153, 174). Geklärt ist für die praktische Anwendung dieser Formel jedenfalls, dass die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden dürfen (vgl. BVerwG a.a.O. juris Rn. 23).

18

Der hier neu überplante Bereich liegt zum Großteil im baurechtlichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Die Grenzziehung des Innenbereichs vom Außenbereich richtet sich danach, inwieweit die optisch wahrnehmbare aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Dabei darf die Grenzziehung nicht nach geografisch-mathematischen Merkmalen, sondern nur aufgrund einer umfassenden Wertung und Bewertung der im Einzelfall gegebenen Sachverhalte entschieden werden; es ist eine Einzelfallbeurteilung erforderlich (vgl. BVerwG U.v. 10.8.1990 – 4 C 3.90 – juris). Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich (vgl. BVerwG, U.v. 22.3.1972 – 4 C 121.68 – juris). Auch wenn die Bebauung am letzten Baukörper endet, können im Einzelfall durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücksbereiche ggf. in den Innenbereich einzubeziehen sein (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – NVwZ 2012, 16311). Ansonsten endet der Bauungszusammenhang grundsätzlich mit den an die jeweiligen Hauptgebäude rückwärtig anschließenden Bauteilen und nicht etwa an den rückwärtigen Grenzen der jeweiligen Grundstücke, außer es liegen besondere topografische oder geografische Umstände wie Geländehindernisse in Form natürlicher oder künstlicher Erhebungen oder Einschnitte, Gewässer oder Waldränder vor, die den Eindruck der Geschlossenheit oder Zugehörigkeit einer solchen Fläche zum Bauungszusammenhang vermitteln (vgl. OVG NW, U.v. 8.10.2018 – 10 A 1803.16 – NWVBI 2019, 69).

19

Nach dem Eindruck des gerichtlichen Augenscheins und den vorgelegten Plänen sowie den allgemein zugänglichen Quellen wie Google Maps und Bayern Atlas verläuft im hier fraglichen Bereich die Grenze

zwischen Innen- und Außenbereich zwischen der südöstlichen Ecke des Hautgebäudes mit der postalischen Bezeichnung W-Straße 4 entlang der südlichen Gebäudekante des Hauses „Pflaume“ und der westlichen Kante des westlichen Hauptgebäudes der bestehenden Seniorenresidenz, um dann an dessen südwestlicher Ecke nach Osten hin entlang der Linie zur südlichen Gebäudekante des östlichen Hauptgebäudes der bestehenden Seniorenresidenz abzubiegen. Die teilweise nach Westen hin bestehende Abgrenzung des überplanten Bereichs durch einen schmalen Bachlauf und eine niedrige Hangkante stellt zwar eine topografische Zäsur dar, ist aber nicht prägnant genug, um besondere topografische oder geografische Umstände im obigen Sinne darzustellen. Die vorhandenen Nebengebäude einschließlich der beiden Tiefgaragenbelüftungsbauwerke prägen den überplanten Bereich nicht derart, dass sie einen Bebauungszusammenhang mit den Hauptgebäuden herstellen könnten. Die Tiefgarage selbst muss außer Betracht bleiben, da sie – mit Ausnahme der beiden Belüftungsbauwerke, die nicht prägend sind – optisch nicht wahrnehmbar ist.

20

Gleichwohl kann die fragliche Fläche im hiesigen Einzelfall noch dem sog. Siedlungsbereich zugerechnet werden. Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an. Das beschleunigte Verfahren und die mit ihm verbundenen Verfahrenserleichterungen sollen die Gemeinden ermuntern, auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslagen zu verzichten; damit soll vermieden werden, dass der äußere Umgriff eines vorhandenen Siedlungsbereichs erweitert wird (vgl. BVerwG, U.v. 4.11.2015 – 4 CN 9.14 – juris Rn. 24; U.v. 25.6.2020 – 4 CN 5.18 – juris Rn. 26). Die Innenentwicklung ist daher nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig. Der Begriff des Siedlungsbereichs bringt zum Ausdruck, dass der planungsrechtliche Status der Flächen, also die Lage im planungsrechtlichen Innen- oder Außenbereich, nicht den Ausschlag geben soll (vgl. BVerwG, U.v. 25.6.2020 – 4 CN 5.18 – juris Rn. 24 ff.). Der Siedlungsbereich ist nach eigenständigen Kriterien festzulegen; dabei stehen die tatsächlichen Verhältnisse im Vordergrund. Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Gebiete, die einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB bilden, erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres (vgl. BT-Drs. 16/2496, S. 12). Der Siedlungsbereich reicht jedoch darüber hinaus. Geht es um den äußeren Umgriff der von Bebauung geprägten Ortslage, kommen Erweiterungen bei der Fortwirkung aufgegebenen baulicher Nutzungen in Betracht (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 CN 4.19 – juris Rn. 22 ff.), während bei vorhandener Bebauung – im Unterschied zur Abgrenzung des Innenbereichs – eine Einbeziehung des näheren Umfeldes zu erwägen ist, die sich allerdings nicht an den Voraussetzungen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB orientieren darf (vgl. BVerwG, U.v. 4.11.2015 – 4 CN 9.14 – juris Rn. 25).

21

Unter Anlegung dieser Kriterien ist hier zunächst ohne weiteres von einer Ortslage auszugehen, da der Ortsteil T. der Antragsgegnerin, an dessen südlichen Ende die bestehende Seniorenresidenz liegt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten das notwendige Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist, es sich also um einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt. Die fragliche Fläche liegt auch im näheren Umfeld der Ortslage, da sie direkt an diese angrenzt. Nach den tatsächlichen Verhältnissen ist auch mit ihrer baulichen Fortentwicklung zu rechnen, sodass sie für eine vereinfachte Überplanung geeignet ist. Dies ergibt sich in erster Linie aus dem Umstand, dass die fragliche Fläche bereits durch vorhandene Bebauung in Anspruch genommen wird, nämlich durch die seit langem bestehende Tiefgarage, die unter Bodenschutzgesichtspunkten einer vollständigen Oberflächenversiegelung nahezu gleichkommt und dazu führt, dass die von ihr betroffene Fläche weniger schutzwürdig ist als bislang unberührte Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 CN 4.19 – juris). Der Umstand, dass sie oberirdisch allein durch die beiden Belüftungsbauwerke in Erscheinung tritt, steht dem nicht entgegen, da dieses Kriterium für die hier unwesentliche Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich maßgeblich ist. Hinzu tritt die nach Westen bestehende deutliche Zäsur zu den nicht mehr dem Siedlungsbereich zuzurechnenden Außenbereichsflächen in Form der vorhandenen Geländekante sowie des Bachlaufes. Auch insoweit steht der Umstand, dass diese topografischen bzw. geografischen Besonderheiten für sich genommen nicht prägnant genug sind, um eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu rechtfertigen, nicht entgegen, nachdem es bei der Festlegung des Siedlungsbereiches um einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum geht. Schließlich spricht auch die langjährige Nutzung der

fraglichen Fläche als Garten- und Erholungsbereich der bestehenden Seniorenresidenz, die auch durch bestehende Nebengebäude dokumentiert wird, für eine Zuordnung der Fläche zum Siedlungsbereich, auch wenn dies wiederum für sich genommen eine Einstufung der Fläche zum Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB nicht rechtfertigen würde. Die genannten Kriterien entsprechen auch nicht denjenigen, die im Rahmen von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entscheidend sind. Denn insoweit kommt es auf eine Prägung der einbezogenen Außenbereichsflächen an, die voraussetzt, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit auch der Außenbereichsflächen entnommen werden können (vgl. BVerwG, B.v. 3.12.2008 – 4 BN 26.08 – ZfBR 2009, 277), während die Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich unabhängig hiervon allein im Hinblick auf ihre grundsätzliche Geeignetheit zur Überplanung unter Berücksichtigung des Bodenschutzes ermittelt wurde. Die Einstufung als Siedlungsbereich entspricht auch der Zwecksetzung des § 13a BauGB, der erreichen will, dass die Gemeinde zumindest zunächst nicht auf seit jeher unbebaute Flächen des Außenbereichs zugreift.

22

Vor diesem Hintergrund liegt auch der gerügte Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB nicht vor, da eine Maßnahme der Innenentwicklung gegeben ist.

23

b) Die durch die Erweiterung der bestehenden Seniorenresidenz zu erwartende Verkehrszunahme ist unter allen vorgetragenen Gesichtspunkten ordnungsgemäß bewältigt worden.

24

Sie musste nicht unter dem Gesichtspunkt der zusätzlichen Lärmentwicklung in die Abwägung eingestellt werden. Lärmschutzbelange betroffener Plannachbarn sind grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung – zum Beispiel aufgrund der zu prognostizierenden zusätzlichen Verkehrsbelastung – infolge des Bebauungsplans ansteigt (vgl. BVerwG, B.v. 6.3.2013 -4 BN 39.12 – juris) und das Grundstück des Antragstellers über die Bagatellgrenze hinaus betroffen wird. Anders ausgedrückt ist die Abwägungsrelevanz dann zu verneinen, wenn das Interesse, von einer Verkehrslärmzunahme bewahrt zu bleiben, mit so geringem Gewicht zu Buche schlägt, dass es als planungsrechtlich vernachlässigbare Größe außer Betracht bleiben kann (vgl. BayVGh, U.v. 16.5.2017 -15 N 15.1485 – juris). Diese Frage muss unter Würdigung der konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls beurteilt werden. Entscheidend sind insbesondere die Zahl der jeweils zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen, aber auch bestehende Vorbelastungen und die Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets (vgl. BayVGh, U.v. 24.10.2024 -9 N 22.1303 – juris). Der Senat geht in Übereinstimmung mit der sonstigen Rechtsprechung dabei davon aus, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen (im Wohngebiet) täglich nur geringfügig und daher nicht abwägungsrelevant ist (vgl. BayVGh, B.v. 18.12.2023 – 2 N 21.859 – juris m.w.N.). Auf dem vom Bebauungsplan betroffenen Grundstück besteht bereits eine Seniorenresidenz. Zur Abschätzung der voraussichtlichen Verkehrszunahme wurde ein Verkehrsgutachten (datierend vom 24.4.2019) erstellt. Das Gutachten kommt überzeugend zu dem Ergebnis, dass die Verkehrszunahme durch das im Bebauungsplan zugelassene Vorhaben weit unter 200 Pkw-Fahrten pro Tag liegt. Dabei wurden die Mitarbeiterfahrten sowohl beim gegenwärtigen Verkehrsaufkommen als auch beim zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen mit 2 Wegen pro Beschäftigtem pro Tag angesetzt. Selbst wenn man mit der Antragstellerin die angenommenen zusätzlichen Mitarbeiterfahrten bei 3 bis 3,5 anstatt bei 2 Fahrten hätte ansetzen und die zusätzlichen Besucherfahrten um 100% hätte erhöhen müssen, lägen die zu erwartenden zusätzlichen Fahrten mit nicht deutlich mehr als 20 pro Tag immer noch weit unter der genannten Grenze.

25

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Erschließung der Tiefgarage – über die allerdings nur ein Teil des Zu- und Abfahrtsverkehrs zur bestehenden Residenz abgewickelt wird – über das Grundstück der Antragstellerin verläuft. Mit notarieller Urkunde vom 14. April 1997 wurde eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 630 (das heutige Grundstück der Antragstellerin) an einen anderen Eigentümer überlassen. In diesem Zuge wurde ein Geh- und Fahrrecht zur auf dem Grundstück FINr. 630 befindlichen Tiefgarage sowie ein Nutzungsrecht für Stellplätze eingetragen. Die Dienstbarkeit, die das Befahren des Grundstücks der Antragstellerin, um zur Tiefgarage zu gelangen, gestattet, ist in keiner Weise eingeschränkt („in jeder Weise zu begehen und zu befahren, um zur Einfahrt der Tiefgarage und zur

öffentlichen Verkehrsfläche zu gelangen“). Ein Vertrauen darauf, dass die verkehrliche Inanspruchnahme der Tiefgarage bei unveränderter Stellplatzzahl stets gleich bleibt, ist nicht erkennbar. Eine Vergrößerung der Tiefgarage ist durch die streitgegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

26

Schließlich ist auch nicht dargetan, dass die vorhandenen zwei öffentlichen Straßen nicht in der Lage wären, den zusätzlich zu erwartenden Verkehr abwickeln zu können. Beide Straßen ermöglichen auch unter Berücksichtigung der Feststellung der tatsächlichen Gegebenheiten anhand des gerichtlichen Augenscheins und der überzeugenden Ausführungen im bereits genannten Verkehrsgutachten in ihrem heutigen Ausbauzustand durch entsprechende Ausweichmöglichkeiten auch die Begegnung von größeren Fahrzeugen (Feuerwehr, Müllabfuhr), die aufgrund des insgesamt sehr geringen Verkehrsaufkommens allerdings kaum vorkommen werden. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs oder eine strukturelle Änderung des Verkehrsaufkommens ist durch die Betriebserweiterung nicht zu erwarten. Soweit die Antragsbegründung diese Schlussfolgerung nicht teilt, ist darauf hinzuweisen, dass es keinen Rechtsatz des Inhalts gibt, dass bei der Erweiterung einer bestehenden Einrichtung mittels Bebauungsplan nur dann von einer ausreichenden Verkehrsbewältigung ausgegangen werden kann, wenn die vorhandenen Straßen die einschlägigen aktuellen fachlichen Vorgaben im Hinblick auf Begegnungsbreite und Vorhandensein eines Gehwegs erfüllen.

27

c) Die Erschließung – deren Fehlen andernfalls vor allem unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit auf den Bebauungsplan durchschlagen könnte – des durch den Bebauungsplan möglichen Vorhabens ist – auch unabhängig von der durch die Dienstbarkeit gesicherten Zufahrt zur Tiefgarage – gesichert. Das überplante Grundstück liegt in ausreichender Breite an einer öffentlichen Straße an und dort befindet sich auch eine Zufahrt zum Grundstück. Die Planzeichen Ein- und Ausfahrt zum Grundstück sind hinreichend bestimmt. Zwar muss innerhalb des Plangebiets, um zu den vorhandenen oberirdischen Stellplätzen und sonstigen privaten Verkehrsflächen zu gelangen, die auf dem Grundstück der Residenz selbst liegen, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, nämlich ein Waldwirtschaftsweg, überfahren werden. Insoweit steht jedoch kein straßenrechtliches Verbot, das die ausreichende Erschließung infrage stellen könnte, entgegen. Denn die als Waldwirtschaftsweg festgesetzte Fläche ist straßenrechtlich nicht gewidmet. Im Übrigen wäre ein öffentlicher Feld- und Waldweg nicht allein auf den Bewirtschaftungszweck für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke beschränkt, vielmehr kann ein solcher zugleich auch der Verbindung einzelner Anwesen mit höher klassifizierten Straßen dienen, solange diese Funktion – wie hier beim bloßen Befahren einer kurzen Teilstrecke und Queren – untergeordnet erscheint und die Zwecke der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung prägend sind (vgl. BayVGH, B v. 31.07.2019 – 8 ZB 18.569 – juris). Dementsprechend würde auch die Festsetzung als Waldwirtschaftsweg im Bebauungsplan selbst dann, wenn sie hier die straßenrechtliche Widmung bewirken würde, was im Hinblick auf die (fehlenden) Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 BayStrWG nicht der Fall sein dürfte, die ausreichende Erschließung nicht infrage stellen.

28

d) Es ist nicht ersichtlich, dass die für das ermöglichte Vorhaben notwendigen Stellplätze nicht hergestellt werden könnten. Laut der bestandskräftigen Baugenehmigung sind 26 Stellplätze erforderlich. Die bestehende Tiefgarage verfügt bereits über 36 Stellplätze. Weiter sind auf dem Grundstück der Antragstellerin 10 mittels Dienstbarkeit gesicherte Stellplätze für die Seniorenresidenz und auf dem Gelände der Residenz selbst oberirdisch 19 Stellplätze vorhanden. Im Übrigen ist die Dienstbarkeit, die das Befahren des Grundstücks der Antragstellerin, um zur Tiefgarage zu gelangen, in keiner Weise eingeschränkt.

29

e) Der gerügte Verstoß gegen Verbote der Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Weißachtal“, Gemeinde Kreuth und Gemeinde Rottach-Egern, Landkreis Miesbach, vom 14. Dezember 2022, liegt bereits deshalb nicht vor, da die überplante Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Verordnung liegt.

30

f) Gleiches gilt für den behaupteten Verstoß gegen regionalplanerische Regelungen. Die Antragstellerin trägt insoweit vor, im überplanten Bereich seien im einschlägigen Regionalplan 17 weder Wohnbau- noch Gewerbeflächen vorgesehen. Abgesehen davon, dass ausweislich der Legende zur dortigen Karte nur der

Bestand dargestellt wird, ist die Karte zu grobmaßstäblich, um diese Frage mit Sicherheit beantworten zu können. Im Übrigen legt die Antragstellerin nicht dar, gegen welches verbindliches Ziel der Regionalplanung verstoßen sein soll; ein solches ist im Übrigen auch nicht ersichtlich.

31

g) Der Vortrag der Antragstellerin, dass es sich bei dem Bebauungsplangebiet um ein faktisches Überschwemmungsgebiet handle, ist unsubstantiiert und kann keinen Fehler des Bebauungsplans begründen. Die Abteilung des Landratsamts M., Wasser, Abfall und Bodenschutz, hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemerkt, dass sich das Bauvorhaben im 60 m-Bereich des T.-baches befindet und damit der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG unterliege. Die Antragsgegnerin hat sich mit den wasserrechtlichen Belangen in ihrer Abwägung in der Gemeinderatssitzung vom 23. Februar 2021 ausführlich auseinandergesetzt. Sie hat diesbezüglich festgestellt, dass der Planbereich weder innerhalb eines festgesetzten noch innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets liegt. Weiter hat die Antragsgegnerin festgestellt, dass dem Wasserwirtschaftsamt R. keine Daten zu einem faktischen Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 1 WHG im Planbereich vorliegen. Aufgrund der Einwendungen der Antragstellerin im Bebauungsplanverfahren hat die Antragsgegnerin die Einwendungen nochmals dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt. Dieses hat an seiner getroffenen Aussage festgehalten. Zutreffend hat die Antragsgegnerin ausgeführt, dass eine Gemeinde nur konkret ersichtliche Belange des Hochwasserschutzes als abwägungsrelevant beurteilen oder gegebenenfalls weitere Prüfungen in Auftrag geben kann, wenn hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen. Gerade aufgrund der Topografie sei nicht davon auszugehen, dass das Grundstück in einem faktischen Überschwemmungsgebiet liege, da es deutlich von der W. abgerückt und höher gelegen sei. Dennoch war der Antragsgegnerin bewusst, dass das Gebiet in der Nähe von zwei Gewässern, dem T.-graben und dem Abfluss der W. liegt und das Gebiet bei extremen Hochwasserereignissen überschwemmt oder durchflossen werden kann. Nach Auffassung der Antragsgegnerin und des Senats berücksichtigt die Bauleitplanung die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend. Durch die textlichen Hinweise in Nr. E.9. wird auf die Möglichkeit von Überschwemmungen und auf die Möglichkeit hoher Grundwasserstände und Starkregenereignisse hingewiesen und der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen. Die Antragsgegnerin hat sich auch mit dem vom Wasserwirtschaftsamt R. empfohlenen Festsetzung der Höhenlage der Gebäude sowie der wasserdichten Ausbildung auseinandergesetzt, aber auf eine ausdrückliche Festsetzung verzichtet, da das Niveau möglicherweise mit Anforderungen bezüglich der Barrierefreiheit kollidieren könnte. Die Antragsgegnerin hat sich also ausführlich mit den wasserrechtlichen Belangen auseinandergesetzt und diese zutreffend abgewogen. Im Übrigen wären im Baugenehmigungsverfahren noch entsprechende Auflagen möglich (gewesen), wenn die Baugenehmigungsbehörde die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen für unzureichend hält bzw. gehalten hätte.

32

h) Die gerügte Unbestimmtheit bestimmter textlicher Festsetzungen liegt nicht vor. Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Sowohl die Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegezentrum“ als auch die Arten der zulässigen Nutzungen sind in Nrn. 1.1 und 1.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt. Beispielhafte Aufzählungen konkretisieren diese. Soweit es im Übrigen um eine angebliche Nr. 1.2.6 geht, die die Art der baulichen Nutzung betreffen soll, kann dies nicht nachvollzogen werden, da eine solche Nr. tatsächlich nicht existiert. Die in diesem Zusammenhang von der Antragstellerin angesprochene Formulierung „freie Berufe“, die richtig in Nr. 1.2.2 auftaucht, ist nicht unbestimmt, da es offensichtlich um solche im Zusammenhang mit der Hauptnutzung geht, worunter zwanglos Physiotherapeuten und vergleichbare Berufe subsumiert werden können.

33

i) Soweit gerügt wird, bei der Festsetzung der Grundflächenzahl hätten die Flächen der privaten Straßen herausgerechnet werden müssen, kann diese Rüge nicht nachvollzogen werden. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,7. Diese bezieht sich, wie die Antragsbegründung selbst ausführt, nur auf diejenige Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland liegt. Der Bebauungsplan setzt auch Flächen für private Straßen und Wege fest. Diese zählen, wie die Antragsbegründung ebenfalls selbst ausführt, nicht zum Bauland. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht daher ohne weiteres eine Ausschöpfung der festgesetzten Bauräume und damit die Erreichung des Ziels des Bebauungsplans, nämlich die Erweiterung der Seniorenresidenz. Inwieweit sich hieraus ein Fehler des Bebauungsplans ergeben soll, ist nicht

erkennbar. Im Übrigen ist die Frage, welche Grundfläche überbaut werden darf, eine solche des Baugenehmigungsverfahrens.

34

j) Im Hinblick auf die Nr. 4.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist entgegen der Ansicht der Antragstellerin davon auszugehen, dass die dortige Regelung lediglich klarstellt, dass § 23 Abs. 5 BauNVO Geltung beansprucht und im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt werden sollte und es sich nicht um eine rechtlich nicht zulässige Ermöglichung der Regelzulässigkeit der dort aufgeführten Anlagen handelt.

35

k) Die Festsetzung der unterirdischen Baugrenzen ist ohne weiteres nachvollziehbar. Eine blau eingezeichnete „normale“ Baugrenze erlaubt sowohl eine oberirdische als auch eine unterirdische Bebauung des Grundstücks. Insofern war lediglich für die Bereiche, die nicht von einer blauen Baugrenze umfasst sind und für die eine unterirdische Bebauung zugelassen werden sollte, eine unterirdische Baugrenze erforderlich. Dem ist die Antragsgegnerin mit der Festsetzung einer unterirdischen Baugrenze im nördlichen Teil nachgekommen. Insofern ist eindeutig geregelt, welche Flächen überbaut und/oder unterbaut werden dürfen. Soweit die Antragstellerin im Zusammenhang mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen weiter rügt, die Antragsgegnerin habe keine Begründung dafür gegeben, warum sie für das geplante Übergangsbauwerk zwischen dem neuen Mittel- und dem neuen Westtrakt statt Baulinien Baugrenzen festsetzt, ist dies unzutreffend. Der Begründung des Bebauungsplans lässt sich vielmehr entnehmen, dass dies der Sicherstellung der angestrebten Kettenbauweise dienen soll. Hierbei handelt es sich um eine im Ermessen des Plangebers stehende Zielsetzung und damit um einen städtebaulichen Grund von einigem Gewicht, der diese Festsetzung trägt (vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, 160. EL August 2025, § 23 Rn. 31).

36

l) Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Abstandsflächen (Nr. 3.3 der textlichen Festsetzungen) stehen nicht im Widerspruch zur Gestaltungssatzung, die ansonsten im Gemeindegebiet gilt. Vielmehr wird abweichend von der Bayerischen Bauordnung und der Gestaltungssatzung eine anderweitige Regelung getroffen, was zulässig ist. Es bleibt einer Gemeinde trotz einer vorhandenen Gestaltungssatzung unbenommen, für ein Teilgebiet in einem Bebauungsplan individuelle Abstandsflächenfestsetzungen zu treffen. Nr. 3.4 der textlichen Festsetzungen ist hinreichend bestimmt. Zweck der Festsetzungen ist eindeutig, zu bebauten oder bebaubaren Grundstücken außerhalb des Planumfangs größere Abstandsflächen festzusetzen als zu den nicht bebauten und überbaubaren Grundstücken. Insofern ist die Bezeichnung südlich und südwestlich unmissverständlich. Es handelt sich um die Flächen, die südlich und südwestlich der entsprechenden Grenzen des Bebauungsplangebiets liegen und zur freien Landschaft hin orientiert sind. Östlich, nördlich und nordwestlich des Bebauungsplangebiets besteht Bebauung, so dass an diesen Seiten die Abstandsflächenfestsetzung von 1H gilt.

37

m) Schließlich hat die Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen betreffend die Situierung von Garagen und ihre Integration in bzw. ihren Anbau an Hauptgebäude ihre Rechtsgrundlagen zum einen in § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und zum anderen als gestalterische Festsetzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

38

n) Soweit die Antragstellerseite in der mündlichen Verhandlung ohne weitere Vertiefung – weder dort noch schriftsätzlich – behauptet hat, handlungsbezogene Festsetzungen in Nr. 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans seien unwirksam, muss der Senat dem nicht nachgehen. Sowohl die Ausgestaltung des Normenkontrollverfahrens als einem (eingeschränkten) objektiven Nachprüfungsverfahren als auch der Amtsermittlungsgrundsatz finden ihre Grenze in der Mitwirkungspflicht der Beteiligten. Das Bundesverwaltungsgericht hat diesen Grundsatz für das Normenkontrollverfahren dahingehend konkretisiert, dass wenigstens eine ansatzweise substantiierte Rüge für die gerichtliche Nachprüfung eines ansonsten nur behaupteten Mangels notwendig ist (vgl. etwa BVerwG, B.v. 4.10.2006 – 4 BN 26.06 – BauR 2007, 335; U.v. 17.4.2002 – 9 CN 1.01 – BVerwGE 116, 188; U.v. 3.12.1998 – 4 CN 3.97 – BRS 60 Nr. 43; U.v. 7.9.1979 – 4 C 7.77 – BRS 35 Nr. 15). Hieran fehlt es jedoch; die Antragstellerin hat es insoweit bei einer bloßen Behauptung belassen. Eine solche ist hier auch deswegen unzureichend, weil die Frage der Wirksamkeit der dortigen Festsetzungen – soweit es sich nicht ohnehin um bloße Hinweise handeln sollte – entscheidend von der insoweit bestehenden Intention der Gemeinde abhängt, die wiederum einen

Rückschluss auf städtebauliche Gründe, die für die insoweit infrage kommende Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu fordern sind, zulässt (vgl. hierzu OVG NW, U.v. 1.10.2025 – 7 D 160/23.NE – juris Rn. 54 ff.). Vor diesem Hintergrund wäre zumindest ansatzweise eine Auseinandersetzung mit den Beweggründen des Plangebers für die Aufnahme der dortigen Regelungen zu fordern gewesen. Im Übrigen würde eine Unwirksamkeit der textlichen Festsetzungen in Nr. 7 des streitgegenständlichen Bebauungsplans auf diese beschränkt bleiben. Der Bebauungsplan entspricht auch ohne diesen Festsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und es ist davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin diesen auch ohne diese Festsetzungen beschlossen hätte, zumal diese ohnehin nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

39

o) Entsprechendes gilt für den „Angriff“ gegen die Regelungen in Nr. 8 der textlichen Festsetzungen. Im Übrigen sind insoweit keine Bedenken ersichtlich. Diese haben insbesondere eine ausreichende Rechtsgrundlage. Nr. 8.1 ist eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Nr. 8.2 findet ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Nr. 8.3 hat ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB. Bei den Nrn. 8.4 bis 8.6 handelt es sich um zulässige Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

40

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

41

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

42

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