



Beglaubigte Abschrift

**O B E R V E R W A L T U N G S G E R I C H T**  
**F Ü R D A S L A N D N O R D R H E I N - W E S T F A L E N**  
**I M N A M E N D E S V O L K E S**  
**U R T E I L**

7 D 260/20.NE

In dem Verwaltungsrechtsstreit

der Frau Prof. Dr. Sylvia T h u n , Zum Eschenthal 19, 51491 Overath,  
Antragstellerin,

Prozessbevollmächtigte: Redeker Sellner Dahs Rechtsanwälte PartG mbB,  
Willy-Brandt-Allee 11, 53113 Bonn,  
Az.: 131/001430-20,

g e g e n

die Stadt Overath, vertreten durch den Bürgermeister, Hauptstraße 25,  
51491 Overath,  
Antragsgegnerin,

Prozessbevollmächtigte: Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB,  
Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln,  
Az.: 01132/20 19 /pj,

wegen Überprüfung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 147 Overath -  
Rappenhohn, Im Hagen)

hat der 7. Senat

auf die mündliche Verhandlung

vom 10.2.2022

durch

den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht S a u r e n h a u s ,

den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. K o r e l l a ,

den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. K a l l e r h o f f ,

die ehrenamtliche Richterin K o s l o w s k i ,

den ehrenamtlichen Richter M o r g e n f r ü h

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Nr. 147 Overath - Rappenhahn, Im Hagen - der Stadt Overath ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i. H. v. 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Antragstellerin i. H. v. 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages Sicherheit leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

#### T a t b e s t a n d :

Die Antragstellerin wendet sich gegen einen Bebauungsplan, mit dem ein Wohngebiet mit ca. sechs Baugrundstücken planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Balken, Flur 4, Flurstück 848 mit der Anschrift Zum Eschenthal 19 in Overath. Das Grundstück grenzt unmittelbar südwestlich an das Plangebiet an und ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

Das ca. 3.595 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Ortsteil Rappenhohn der Antragsgegnerin nördlich der vorhandenen Bebauung und umfasst die Flurstücke 456/217 (teilweise), 1349, 1366 (teilweise) und 1479 (teilweise) der Flur 4 in der Gemarkung Balken. Es wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten durch die Bebauung entlang der weiter südlich gelegenen Straße Zum Eschenthal, im Südosten durch die Straße Rappenhohn und einen daran anschließenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude begrenzt.

Im Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ und im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen-Kreises und dort innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OV 2.2-1 „Bergische Hochfläche um Overath“.

Der angegriffene Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern sind im südlichen und im nördlichen Teil des Plangebiets jeweils Baufenster festgesetzt, zwischen denen eine Planstraße von Osten nach Westen verläuft, wo sie mit einem Wendehammer mit einem Radius von 7 m endet. Zudem wird eine Bebauung mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z. B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist nach Ziffer 1.2.1 der textlichen Festsetzungen bis zu 1 m zulässig. Zur Größe der Wohnbaugrundstücke wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 240 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden darf.

Das Aufstellungsverfahren verlief im Wesentlichen wie folgt: Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Antragsgegnerin beschloss in seiner Sitzung am 14.5.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Am 24.9.2019 beschloss die Antragsgegnerin die förmliche

Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Beschluss wurde am 15.11.2019 öffentlich bekanntgemacht. Entsprechend der Bekanntmachung lag der Planentwurf mit zugehörigen Unterlagen in der Zeit vom 25.11.2019 bis zum 27.12.2019 während der näher bezeichneten Dienststunden öffentlich aus. Während der Offenlage nahm die Antragstellerin zu dem Planentwurf mit Schreiben vom 21.12.2019 Stellung. Die Antragsgegnerin änderte nach der Offenlage den Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung zum Bebauungsplan. Insbesondere betraf die Änderung die zusätzliche textliche Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unter Ziffer 1.5, wonach die maximale Firsthöhe der Hauptbaukörper mit 10 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Planstraße) festgesetzt wurde. Der Rat der Antragsgegnerin fasste den Satzungsbeschluss am 9.9.2020 und legte dabei jeweils die „Änderung nach Offenlage (rot gekennzeichnet) 05.08.2020“ zugrunde. Am 15.10.2020 wurde die Planurkunde ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 23.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Antragstellerin hat am 13.11.2020 Normenkontrollantrag gestellt.

Am 2.3.2021 beschloss der Bau- und Planungsausschuss der Antragsgegnerin die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB. Zugleich beschloss er, eine förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschränkt auf die nachträglich geänderte Festsetzung zur maximalen Firsthöhe durchzuführen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 5.4.2021 bis zum 25.4.2021 durchgeführt. Der Rat der Antragsgegnerin fasste den Satzungsbeschluss am 23.6.2021. Zugleich beschloss er nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen eingereichten Stellungnahmen. Der Satzungsbeschluss wurde nach der Bekanntmachung am 9.7.2021 im Amtsblatt am 23.7.2021 öffentlich bekanntgemacht. Am 4.8.2021 wurde die Planurkunde ausgefertigt. Eine erneute öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 28.1.2022.

Zur Begründung trägt die Antragstellerin im Wesentlichen vor: Ihr Normenkontrollantrag sei zulässig. Zu den abwägungserheblichen Belangen gehörten hier

die Aspekte des Gebäudeabstandes und der Höhenfestsetzung bzw. der Belichtung und Belüftung ihres Grundstücks. Es werde eine Bebauung bis auf wenige Meter an ihr Grundstück ermöglicht. Zudem seien ihre schutzwürdigen privaten Lärmschutzbelange durch die Planungsentscheidung mehr als geringfügig betroffen. Sie könne sich auch darauf berufen, dass die Antragsgegnerin unzulässig das beschleunigte Verfahren gewählt habe. Der Antrag sei zudem begründet, da der Bebauungsplan an mehreren durchgreifenden Mängeln leide. Er hätte nicht im Verfahren gemäß § 13b BauGB erlassen werden dürfen, da er nicht ausschließlich die Zulassung von Wohnnutzung betreffe. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sei fehlerhaft erfolgt, weil die Einsichtszeiten zu kurz bemessen seien. Auch stelle der Bebauungsplan materiell eine unzulässige Gefälligkeitsplanung zugunsten des Herrn Ulrich Braß für die Bereitstellung von Flächen für das Baugebiet im Südwesten des Ortsteils Rappenhohn dar. Es habe insbesondere keine ordnungsgemäße „Vor-Abwägung“ der Organe der Antragsgegnerin stattgefunden. Der Vertrag der Antragsgegnerin mit Herrn Braß verstoße ferner gegen das Koppelungsverbot, was auch auf den Bebauungsplan durchschlage. Der Bebauungsplan verletze das Recht auf Abwägung ihrer privaten Interessen. Die Abwägung sei schließlich auch deshalb fehlerhaft, weil die Planung gegen die in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB festgelegten Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung verstoße.

Die Antragstellerin beantragt,

den Bebauungsplan Nr. 147 „Overath - Rappenhohn, Im Hagen“ für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag zu verwerfen bzw. abzulehnen.

Sie trägt zur Begründung im Wesentlichen vor: Der Antrag sei unzulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ließen offensichtlich keine Bebauung mit erdrückender Wirkung zu; hinsichtlich der durch die landesrechtlichen Bestimmungen über die Abstandsflächen geschützten Belange sei für die Annahme ei-

nes Rücksichtnahmeverstoßes grundsätzlich kein Raum, wenn die Abstandsflächenvorschriften eingehalten seien. Auch habe die Antragsgegnerin bereits im Umweltprotokoll ausgeführt, dass es durch die geringe Erhöhung der Wohnbevölkerung lediglich zu einer unerheblichen Steigerung von lärm- und verkehrsbedingten Emissionen kommen werde. Die Antragstellerin könne ihre Antragsbefugnis auch nicht aus Verfahrensrecht herleiten. Weder ergebe sich daraus eine schutzwürdige Rechtsposition der Antragstellerin, noch sei hier die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB zu beanstanden, da das Plangebiet überwiegend dem Wohnen diene. Der Antrag sei zudem unbegründet. Das beschleunigte Verfahren sei hier auch nach § 13a BauGB gerechtfertigt. Ferner sei die Einsichtszeit während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nicht zu kurz bemessen. Materiell stelle der Bebauungsplan keine unzulässige Gefälligungsplanung dar. Die Aufstellung des Bebauungsplans stelle keine Gegenleistung für die Bereitstellung von Flächen an anderer Stelle dar. Der Grundstückskaufvertrag mit Herrn Braß sei nachträglich geheilt worden, was den Ratsmitgliedern bei ihrer Entscheidung auch bewusst gewesen sei. Da die Flächen im Plangebiet im Eigentum des Herrn Braß stünden, könne eine Erschließung nicht von ihr, der Antragsgegnerin, ausgehen. Es liege auch keine unzulässige Koppelung der Gewährung von Baurechten mit dem Ankauf von Bauland vor, da nicht zweifelhaft sei, dass im Gemeindegebiet ein Bedarf an Wohnraum bestehe. Sie habe sich schließlich in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich mit der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB auseinandergesetzt und die Inanspruchnahme der Flächen begründet.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Aufstellungsvorgänge der Antragsgegnerin Bezug genommen.

#### E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.

A. Der Antrag ist zulässig. Die Antragstellerin ist insbesondere antragsbefugt.

Antragsbefugt ist nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO jede natürliche Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt werden zu können. Ein Antragsteller genügt seiner Darlegungspflicht nur, wenn er hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die angegriffene Norm in einer eigenen Rechtsposition verletzt wird. An die Geltendmachung einer Rechtsverletzung nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO sind keine höheren Anforderungen zu stellen als nach § 42 Abs. 2 VwGO.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 9.1.2018  
- 4 BN 33.17 -, BRS 86 Nr. 192 = juris, m. w. N.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann die mögliche Verletzung eines subjektiven Rechts auch aus einem Verstoß gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB folgen. Antragsbefugt kann in einem solchen Fall derjenige sein, der sich auf einen abwägungserheblichen Belang berufen kann.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 9.1.2018  
- 4 BN 33.17 -, BRS 86 Nr. 192 = juris, m. w. N.

Macht ein Eigentümer eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks - wie hier die Antragstellerin - eine Verletzung des Abwägungsgebots aus § 1 Abs. 7 BauGB geltend, muss er einen eigenen Belang benennen, der nach Lage der Dinge von der planenden Gemeinde bei der Abwägung zu beachten war. Nicht jeder Belang ist in der Abwägung zu beachten, sondern nur solche, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben. Im Weiteren können alle (betroffenen) Interessen unbeachtet bleiben, die entweder objektiv geringwertig oder aber - sei es überhaupt, sei es im gegebenen Zusammenhang - nicht schutzwürdig sind. Die Abwägungsbeachtlichkeit beschränkt sich im Weiteren auf solche schutzwürdigen - planbedingten - Betroffenheiten, die erstens mehr als geringfügig, zweitens in ihrem Eintritt zumindest wahrschein-

lich und drittens für die planende Stelle bei der Entscheidung über den Plan als abwägungsbeachtlich erkennbar sind.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 9.10.2018  
- 2 D 22/17.NE -, BauR 2019, 508, m. w. N.

Dies zugrunde gelegt, hat die Antragstellerin als Plannachbarin im Hinblick auf den Gesichtspunkt des Grenzabstandes hinreichend eigene Belange benannt, die nach Lage der Dinge von der Antragsgegnerin bei der Abwägung zu beachten waren. Die insoweit in Rechnung zu stellenden Belange Belichtung, Belüftung und Sozialabstand sind jedenfalls insoweit in mehr als nur geringfügiger und damit abwägungsrelevanter Weise betroffen, als das auf der Höhe des Grundstücks der Antragstellerin ausgewiesene Baufenster zumindest partiell eine Ausschöpfung der nach § 6 BauO NRW zu beachtenden Abstände ermöglicht.

B. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet.

Der Bebauungsplan leidet jedenfalls an zwei durchgreifenden Mängeln.

I. Da die Voraussetzungen für die Aufstellung des streitigen Plans im beschleunigten Verfahren nicht vorlagen (dazu 1.), leidet dieser gleichsam als Folgefehler zumindest an einem beachtlichen Abwägungsmangel (dazu 2.).

1. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des streitigen Plans im beschleunigten Verfahren lagen weder nach § 13b BauGB noch nach § 13a BauGB vor.

a) Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b BauGB. Nach Satz 1 dieser Vorschrift gilt bis zum Ablauf des 31.12.2022 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.



Eine in diesem Sinne auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gerichtete Planung liegt bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nur dann vor, wenn die ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nach § 1 Abs. 5 BauNVO vollständig ausgeschlossen werden. Hierfür sprechen nicht nur der Wortlaut („Wohnnutzungen“), sondern auch die Beseitigung von Wohnraumangel als Gesetzeszweck der wegen ihres Ausnahmecharakters ohnehin eng auszulegenden Vorschrift des § 13b BauGB.

Vgl. Bay. VGH, Beschluss vom 4.5.2018 - 15 NE 18.382 -, juris; Schl.-H. OVG, Beschluss vom 24.11.2020 - 1 MR 10/20 -, juris; Külpmann, in: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage 2021, Rn. 386; Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2019, § 13b Rn. 14.

Dies zugrunde gelegt, erfüllt der streitige Plan nicht die Voraussetzungen des § 13b BauGB. Er schließt im Rahmen der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aus. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO bleiben in dem hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet aber nach wie vor ausnahmsweise zulässig.

b) Eine Anwendung des § 13a BauGB scheidet ebenfalls aus. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung darf den vorhandenen, von der Gemeinde vorgefundenen Siedlungsbereich überplanen, also Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Nur innerhalb dieses Siedlungsbereichs darf die Gemeinde Innenentwicklung betreiben. Die Innenentwicklung soll auf Flächen zu-

greifen, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit verloren haben, weil sie bereits versiegelt worden sind.

Vgl. Külpmann, in: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage 2021, Rn. 360 unter Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 25.6.2020 - 4 CN 5.18 -, BauR 2020, 1726 = BRS 88 Nr. 34.

Der Plan betrifft danach keine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Nach den tatsächlichen Feststellungen im „Umweltprotokoll“ vom 16.2.2021 (dort insbesondere Seiten 6 f. unter 4.2 „Schutzgut Fläche“ und unter 4.3 „Schutzgut Boden“), das die Antragsgegnerin zum Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans gemacht hat, ist das Plangebiet bislang eine landwirtschaftlich genutzte Mähwiese und unversiegelt; das durch die Planung zugelassene Vorhaben führt zu einer Neuversiegelung von mehr als der Hälfte der Fläche.

2. Der Bebauungsplan leidet infolge der nicht zulässigen Durchführung des beschleunigten Verfahrens gleichsam als Folgefehler zumindest an einem beachtlichen Abwägungsmangel. Die Antragsgegnerin hat sich nämlich ausweislich der Planbegründung vom 16.2.2021 (dort Seite 9) durch § 13b Satz 1 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - nach Maßgabe der vorstehenden Erwägungen - zu Unrecht daran gehindert gesehen, sich mit der Frage des Ausgleichs von Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, zu befassen (vgl. § 1a Abs. 3 Sätze 2 ff. BauGB).

Dieser Abwägungsmangel ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB beachtlich bzw. erheblich.

Der Mangel ist offensichtlich im Sinne der genannten Bestimmungen, denn er ergibt sich aus den dem Senat vorliegenden Akten und beruht damit auf objektiv feststellbaren Umständen und ist ohne Ausforschung der Mitglieder des Rates über deren Planungsvorstellungen für den Rechtsanwender erkennbar.

Vgl. zum Prüfungsmaßstab: OVG NRW, Urteil vom 5.12.2017 - 10 D 97/15.NE -, juris, m. w. N.

Er ist zudem auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen. Ein Mangel ist auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, wenn nach den Umständen des jeweiligen Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel im Abwägungsvorgang die Planung anders ausgefallen wäre.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 9.10.2003 - 4 BN 47.03 -, BauR 2004, 1130 = BRS 66 Nr. 65.

Dies ist hier der Fall. Es erscheint ohne Weiteres möglich, dass die Antragsgegnerin bei zutreffender Beurteilung der Rechtslage geeignete Festsetzungen oder Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) vorgesehen hätte. Denn ausweislich des zum Bestandteil der Planbegründung gemachten „Umweltprotokolls“ vom 16.2.2021 (dort Seiten 4 ff.) sind (teilweise) erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop - Tiere und Pflanzen -, Fläche und Boden und damit erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen zu besorgen, für die nach § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich in Betracht kommt.

Der Mangel ist auch nicht nach Maßgabe des § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich geworden. Die Antragstellerin hat bereits in der Antragsbegründung vom 20.1.2021 innerhalb der durch die erste Bekanntmachung des Bebauungsplans in Lauf gesetzten Jahresfrist die fehlerhafte Wahl des beschleunigten Verfahrens gerügt. Damit war für die Antragsgegnerin ein ausreichender Anstoß erfolgt, sich mit der Frage der richtigen Verfahrensart und damit eventuell verknüpfter Folgefehler zu befassen. Unabhängig davon ist die Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB durch die erneute Bekanntmachung nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens neu ausgelöst worden, weil das ergänzende Verfahren auch eine erneute Abwägung und einen neuen Satzungsbeschluss umfasste.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.1.2017 - 4 BN 18.16 -, BauR 2017, 655 = BRS 85 Nr. 41.

Der aufgezeigte Mangel führt auch insgesamt zur Unwirksamkeit des angegriffenen Bebauungsplans.

II. Ferner genügt die Festsetzung der „Höhe baulicher Anlagen“ nach Ziffer 1.5 des Bebauungsplans nicht den Bestimmtheitsanforderungen (dazu 1.), was ebenfalls zur Gesamtnichtigkeit des Plans führt (dazu 2.).

1. Der Plan leidet an einem materiellen Mangel, weil die Festsetzung der Gebäudehöhen gemäß Ziffer 1.5 unbestimmt ist.

Das Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen ergibt sich aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG). Es gilt auch für Bebauungspläne. Dies gilt für die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen. Um diesem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung nach § 18 Abs. 1 BauNVO auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. So entspricht etwa die Festsetzung der Höhenlage eines bestimmten Punkts einer vorhandenen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt dem Bestimmtheitsgebot, wenn eine erhebliche Veränderung dieses Punkts nicht zu erwarten ist.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.2.2014 - 7 D  
102/12.NE -, juris, m. w. N.

Der Bebauungsplan verweist auf die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Planstraße) als unteren Bezugspunkt. Die Erschließungsstraße war aber im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht fertiggestellt. Davon ist der Senat nach dem Inhalt der Akten und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung überzeugt. Nimmt der Plangeber zur Bestimmung der Gebäudehöhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungsstraße Bezug, die noch nicht vorhanden ist, muss die noch herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein; es reicht nicht, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben von Verwaltungsstellen des Plangebers zu überlassen.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.12.2011  
- 10 D 72/09.NE -, juris; OVG NRW, Urteil vom  
13.2.2014 - 7 D 102/12.NE -, juris; Bishopink, in:  
Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachge-  
rechte Bebauungsplan, 5. Auflage, Rn. 664.

Eine solche erforderliche Festlegung der Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ist hier nicht erfolgt.

Die sich aus der fehlenden Festlegung der Höhenlage ergebende Unbestimmtheit kann auch nicht unter dem Gesichtspunkt der „planerischen Zurückhaltung“ gerechtfertigt werden. Zwar mag es sinnvoll sein, bei der Planung neuer Erschließungsstraßen planerische Zurückhaltung zu üben und von der Festsetzung der Höhenlage der Erschließungsstraße abzusehen, um so zu gewährleisten, dass die Straßenführung den sich oft erst beim Ausbau ergebenden Bedürfnissen angepasst werden kann. Eine solche planerische Zurückhaltung ist jedoch dann nicht mehr möglich, wenn der Rat von der nicht von ihm bestimmten und offengelassenen Höhenlage der Erschließungsstraße wiederum andere Festsetzungen abhängig macht. Wenn er eine solche Abhängigkeit schafft, indem er Maße der anschließenden Bebauung auf die Erschließungsstraße bezieht, so macht es diese Abhängigkeit erforderlich, bezüglich der Lage der Bezugspunkte bereits im Planaufstellungsverfahren eine verbindliche Regelung zu treffen.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.12.2011  
- 10 D 72/09.NE -, juris.

2. Die Unwirksamkeit der Gebäudehöhenfestsetzung führt zur Gesamtnunwirksamkeit des angegriffenen Bebauungsplans.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts führen Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, nur dann nicht zu dessen Unwirksamkeit, 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 die Gemeinde

nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gelangten Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 26.3.2009 - 4 C 21.07 -,  
juris = BRS 74 Nr. 1; OVG NRW, Urteil vom  
13.2.2014 - 7 D 102/12.NE -, juris.

Jedenfalls von letzterem ist hier nicht auszugehen. Dass die Gebäudehöhenfestsetzung nach Ziffer 1.5 des Bebauungsplans für die städtebauliche Konzeption der Antragsgegnerin von wesentlicher Bedeutung war, wird bereits daran deutlich, dass sie diese Festsetzung im ursprünglichen Aufstellungsverfahren nachträglich aufnahm und sich zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB mit erneuter Abwägung veranlasst sah.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit stützt sich auf § 167 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10, § 709 Satz 2, § 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil Zulassungsgründe im Sinne von § 132 Abs. 2 VwGO nicht ersichtlich sind.

#### Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Aegidiikirchplatz 5, 48143 Münster, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Auf die ab dem 1. Januar 2022 unter anderem für Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts geltende Pflicht zur Übermittlung von Schriftstücken als elektronisches Dokument nach Maßgabe der §§ 55a, 55d Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das

besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung -- ERVV --) wird hingewiesen.

Im Beschwerdeverfahren müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Die Beteiligten können sich durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. Auf die zusätzlichen Vertretungsmöglichkeiten für Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse wird hingewiesen (vgl. § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und § 5 Nr. 6 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz -- RDGEG --).

Saurenhaus

Dr. Korella

Dr. Kallerhoff

B e s c h l u s s:

Der Streitwert wird gemäß § 52 Abs. 1 GKG auf 10.000 Euro festgesetzt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

Saurenhaus

Dr. Korella

Dr. Kallerhoff



Beglaubigt  
Urkundsbeamter/in  
der Geschäftsstelle des  
Oberverwaltungsgerichts  
für das Land Nordrhein-Westfalen