

**Titel:**

**Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan: Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung und Pflanzgebot**

**Normenketten:**

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 7, § 8 Abs. 2 S. 1, § 214 Abs. 3 S. 2

**Leitsatz:**

**Wird im Bereich festgesetzter privater Grünflächen zugleich ein beschränkt öffentlicher Verkehrsweg für Naherholungssuchende festgesetzt, hat die Gemeinde die Auswirkungen des durch die privaten Grünflächen verlaufenden festgesetzten beschränkt öffentlichen Weges zutreffend zu bewerten und im Verhältnis zu den entgegenstehenden Eigentümerinteressen angemessen zu gewichten. (Rn. 35 – 39)**

**Schlagworte:**

Bebauungsplan, private Grünfläche mit Zwecksetzung, Ortsrandgestaltung, Planungswesen, Entwicklungsgebot, Gewichtung privater Belange, beachtlicher Abwägungsfehler, Zwecksetzung, Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzung, Zweckbestimmung

**Fundstellen:**

BayVBI 2021, 520

BeckRS 2020, 20691

LSK 2020, 20691

**Tenor**

I. Der Bebauungsplan I/17 „Schimmelleitenweg - West“ mit integriertem Grünordnungsplan ist unwirksam, soweit im Plangebiet private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung und Pflanzgebote auf diesen Flächen festgesetzt wurden.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

**1**

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. I/17 „Schimmelleitenweg-West“ des Antragsgegners, bekannt gemacht am 1. Februar 2016.

**2**

In der Marktgemeinderatssitzung vom 22. Juni 2010 fasste der Antragsgegner den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. I/17 „Schimmelleitenweg - West“ aufzustellen, um die Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung zu verankern und die Wegeverbindungen sowie den Ortsrand, den Erhalt des Kirschhäuschens und dessen umgebende Fläche als schützenswertes Kulturgut zu sichern. Der ca. 2,29 ha große Geltungsbereich am westlichen Ortsrand des Gemeindegebiets des Antragsgegners schließt jeweils im Norden und Osten an bestehende Bebauung an und umfasst im Westen mehrere Grundstücke, die als private Grünfläche, entlang der Bebauung mit Zweckbestimmung Gartenland, daran anschließend mit Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung, festgesetzt sind. Im Südosten des Geltungsbereichs ist nördlich des Schimmelleitenweges ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**3**

Der Antragsteller ist Eigentümer der FINr. ... und ... Gemarkung H\* ..., die mit einer Größe von insgesamt ca. 0,7 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Anschluss an den westlichen Rand der Bebauung

liegen. Das Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland, die FINr. ... Gemarkung H\* ... als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung und einem Gebot zur Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt. Zudem werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur zulässigen Nutzung bzw. zu Nebenanlagen getroffen.

**4**

Im Bauleitplanverfahren hat der Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen erhoben. Der Antragsgegner beschloss am 19. Januar 2016 über die eingegangenen Stellungnahmen und den Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan Nr. I/17 „Schimmelleitenweg - West“ wurde am 20. Januar 2016 ausgefertigt und am 1. Februar 2016 bekannt gemacht.

**5**

Mit Schriftsatz vom 8. Dezember 2016 hat der Antragsteller Normenkontrollantrag erhoben. Er ist der Ansicht, die Planung sei nicht erforderlich. Der Antragsgegner gehe von falschen Prämissen aus, weil die Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen und die Erhaltung des Kirschhäuschens bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht mehr möglich gewesen seien; die Planung sei von Anfang an funktionslos. Die Bestandssicherung vorhandener Kulturlandschaft sei nur vorgeschoben und die optische Wirkung der Bebauung am S\* ... Weg werde nicht gewürdigt. Die Festsetzung privater Grünflächen verstoße gegen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und die zugelassene Ackernutzung sei mit dem Pflanzgebot unvereinbar. Die Planung verstoße gegen das Gebot gerechter Lastenverteilung, da nur dem Antragsteller jegliche bauliche Nutzung verwehrt werde. Der Antragsgegner sei fehlerhaft von einer Bindung an den Flächennutzungsplan ausgegangen; insgesamt fehle es an einer ausreichenden Abwägung zwischen Bau- und Grünflächen. Die Festsetzungen seien zur Erreichung des planerischen Ziels untauglich. Die Pflanzgebote seien unzumutbar und berücksichtigten die Entschädigungspflicht nicht.

**6**

Der Antragsteller beantragt,

**7**

den Bebauungsplan „Schimmelleitenweg - West“ Nr. I/17 des Antragsgegners für unwirksam zu erklären.

**8**

Der Antragsgegner beantragt,

**9**

den Antrag abzulehnen.

**10**

Die Festsetzungen zu privaten Grünflächen hätten städtebaulich funktionale Gründe, die für die Zweckbestimmung prägend seien. Die Zielsetzung gehe nicht nur auf den Erhalt, sondern auch die Wiederherstellung des früheren Zustandes. Der westliche Ortsrand sollte oberhalb der unteren Terrassenkante wieder seiner ursprünglichen Funktion eines dorftypischen Übergangsbereichs zwischen Siedlung und Landschaft zugeführt werden. Das Abwägungsmaterial ergebe sich vollständig aus der Begründung zum Bebauungsplan. Eine landwirtschaftliche Nutzung sei auch in Bereichen mit Obstbäumen möglich. Das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans sei beachtet worden; dieser weise keine Wohnbauflächen auf FINrn. ... und ... Gemarkung H\* ... aus. Die Grundstücke seien auch zutreffend als Außenbereich charakterisiert worden.

**11**

Die Landesadvokatur Bayern als Vertreterin des öffentlichen Interesses hat sich nicht am Verfahren beteiligt.

**12**

In der mündlichen Verhandlung am 18. Mai 2020 haben sich die Beteiligten nach Durchführung und Scheitern von Vergleichsgesprächen mit dem Übergang ins schriftliche Verfahren einverstanden erklärt.

**13**

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Planaufstellungsakten des Antragsgegners verwiesen.

**Entscheidungsgründe**

#### 14

Der zulässige Normenkontrollantrag, über den der Senat im Einverständnis der Beteiligten nach § 101 Abs. 2 VwGO ohne (weitere) mündliche Verhandlung entscheidet, hat Erfolg.

I.

#### 15

Der innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO gestellte Normenkontrollantrag ist zulässig. Der Antragsteller ist gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt. Zwar kann das Interesse eines Eigentümers, für seine Grundstücke Baurecht zu erhalten, ihm regelmäßig keine Antragsbefugnis vermitteln (vgl. BVerwG, B.v. 27.6.2007 - 4 BN 18.07 - juris Rn. 6). Der Antragsteller ist hier aber Eigentümer zweier im Plangebiet gelegener Grundstücke und wendet sich (auch) gegen bauplanerische Festsetzungen, die unmittelbar seine Grundstücke betreffen (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 - 4 BN 17.17 - juris Rn. 5 m.w.N.).

#### 16

Ihm fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis, soweit von einer Teilbarkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im südöstlichen Teil des Bebauungsplans und der Festsetzung privater Grünflächen im westlichen Teil des Bebauungsplans, in dem die Grundstücke des Antragstellers liegen, auszugehen sein sollte (vgl. BayVGH, B.v. 19.4.1989 - 20 N 88.1690 - juris Rn. 14 f.; U.v. 24.9.2019 - 1 N 16.2379 - juris Rn. 11). Denn der Antragsteller macht insoweit eine Ungleichbehandlung und einen Verstoß gegen das Prinzip gerechter Lastenverteilung im gesamten Plangebiet geltend, was jeweils das Verhältnis der festgesetzten Gebiete zueinander und die Abwägungsentscheidung für den gesamten Bebauungsplans betrifft. Die Aufhebung - auch eines Teilbereichs des Bebauungsplans im Bereich seiner Grundstücke - ist für den Antragsteller ferner nicht nutzlos. Zwar erhält er im Falle der Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans im Bereich seiner Grundstücke nicht das von ihm angestrebte Baurecht, es entfallen aber die durch die Festsetzungen erfolgten Baubeschränkungen und Pflanzgebote (vgl. BVerwG, B.v. 25.5.1993 - 4 NB 50.92 - juris Rn. 15; OVG NW, U.v. 30.9.2014 - 2 D 87/13.NE - juris Rn. 28).

II.

#### 17

Der Normenkontrollantrag ist hinsichtlich der Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung sowie der hierauf festgesetzten Pflanzgebote begründet und der Bebauungsplan I/17 „Schimmelleitenweg - West“ gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO insoweit für unwirksam zu erklären.

#### 18

Verfahrensfehler sind weder geltend gemacht noch ersichtlich. Der Bebauungsplan I/17 „Schimmelleitenweg - West“ verstößt nicht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit (1.) und das Planentwicklungsgebot (2.). Ob die rechtlich zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung widersprüchlich sind, kann offen bleiben (3.), denn der Bebauungsplan leidet hinsichtlich dieser Festsetzung an einem beachtlichen Abwägungsmangel (4.). Die weiteren vom Antragsteller geltend gemachten Abwägungsmängel gegen den Bebauungsplan im Übrigen greifen indes nicht durch (5.). Der beachtliche Abwägungsmangel bei der Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung führt zur Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans (6.).

#### 19

1. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

#### 20

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, B.v. 25.7.2017 - 4 BN 2.17 - juris Rn. 3 m.w.N.; BayVGH, U.v. 28.2.2018 - 9 N 14.2265 - juris Rn. 23). Nicht erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des

Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit des Plans, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - juris Rn. 10 m.w.N.; BayVGh, U.v. 27.10.2017 - 9 N 12.1003 - juris Rn. 17). Gemessen an diesen Maßstäben ist die städtebauliche Erforderlichkeit des Bebauungsplans I/17 „Schimmelleitenweg-West“ i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben.

## 21

a) Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich, wenn er aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder auf absehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 - 4 BN 15.99 - juris Rn. 5; U.v. 18.3.2004 - 4 CN 4.03 - juris Rn. 9; BayVGh, U.v. 10.4.2019 - 2 N 17.1495 - juris Rn. 42). Entgegen der Ansicht des Antragstellers ist der Bebauungsplan hier aber nicht anfänglich funktionslos, weil die Erhaltung des Kirschhäuschens und der Gehölzstrukturen nicht möglich sei. Der Antragsgegner hat die im Laufe des Aufstellungsverfahrens erfolgte Beseitigung des Kirschhäuschens und des Streuobstbestandes zutreffend erkannt (vgl. Begründung S. 10, A. 8.). Städtebauliches Ziel des Antragsgegners ist es, den Ortsrand baulich abzurunden und durch grünordnerische Maßnahmen und Nutzungsgliederung einen strukturierten Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der Kulturlandschaft zu schaffen. Es soll die Baulücke am Schimmelleitenweg erschlossen werden, der Ortsrand gesichert und in die Landschaft eingebunden werden (vgl. Begründung S. 5, Nr. A. 2.). Damit verfolgt der Antragsgegner positive Planungsziele i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Zwar mag die historische Kulturlandschaft durch Wegnahme des alten Obstbaumbestandes um das Kirschhäuschen eine höhere Wertigkeit verloren haben (vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.4.2012), der Bebauungsplan wird hinsichtlich der oben genannten Zielvorgaben des Antragsgegners aber nicht vollzugsunfähig oder geht ins Leere. Vielmehr bleibt die Wiederherstellung und Erweiterung der Streuobstwiese zentrales Planungsinstrument (vgl. Begründung S. 10, A. 8. und S. 18, B. 1.; Abwägung vom 19.1.2016 S. 41), was auch darin zum Ausdruck kommt, dass der Plangeber die Wiederherstellung der Streuobstwiese und deren Erweiterung nach Süden angesichts des Verlusts des Kirschhäuschens umso bedeutsamer einstuft (vgl. Begründung S. 33, C. 4.6.). Das Kurzgutachten des Diplom-Biologen R\* ... vom 26. Juli 2010 steht dem nicht entgegen, da auch dort eingeräumt wird, dass Obstwiesen kein „erhaltenswertes Endstadium“ erreichen, sondern Grundvoraussetzung einer Streuobstbewirtschaftung der Ersatz alter, abgängiger Obstbäume durch Nachpflanzungen sei und es sich bei dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... des Antragstellers um den Rest eines früher viel ausgedehnteren, prinzipiell erhaltenswerten traditionellen Obstwiesengürtels am Rande des Ortes handle.

## 22

b) Der Antragsteller ist der Ansicht, der Bebauungsplan I/17 „Schimmelleitenweg - West“ sei nicht erforderlich, weil er Festsetzungen treffe, die nicht oder nicht vollständig der Realisierung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung dienen, indem durch die Festsetzung privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland auf seinem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... nur das Interesse angrenzender Eigentümer am Erwerb der Fläche gefördert werde. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland am westlichen Rand der Wohnbebauung entspricht allerdings vollständig dem städtebaulichen Ziel des Antragsgegners, einen strukturierten Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der Kulturlandschaft zu schaffen (vgl. Begründung S. 5, A. 2.). Insoweit werden sowohl in der Begründung des Bebauungsplans als auch in der Abwägungsentscheidung lediglich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland aufgezeigt (vgl. Begründung S. 11, A. 8.; Abwägung vom 19.1.2016, S. 33 f.), die jedoch keinerlei rechtlich verbindliche Vorgaben für den Antragsteller darstellen. Ein eventuelles Interesse von Eigentümern angrenzender Grundstücke auf Erweiterung ihrer Gartenflächen kann dem Plangeber hier nicht angelastet werden, da ein solches Interesse aufgrund der bereits vorhandenen, tatsächlich vorgefundenen Situation einer Gartenlandnutzung auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... und der im wesentlichen bloßen Festschreibung des Bestands durch die Planung (vgl. Begründung S. 8, A. 7. und S. 23, B. 4.2 sowie Abwägung vom 19.1.2016 S. 10, 13, 32), von dieser allenfalls mittelbar begünstigt wird.

## 23

2. Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## 24

Der Antragsteller erachtet den streitgegenständlichen Bebauungsplan für unwirksam, weil sich der Antragsgegner an die Darstellungen im Flächennutzungsplan gebunden gefühlt habe und insoweit sein Planungsermessen verkannt habe. Hieraus ergibt sich jedoch kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## 25

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Erforderlich ist eine inhaltliche Konkretisierung des Flächennutzungsplans durch den Bebauungsplan, wobei dem Plangeber ein gewisser Spielraum für Abweichungen vom Flächennutzungsplan zur Verfügung steht, soweit die Grundkonzeption desselben durch den Bebauungsplan nicht angetastet wird (vgl. Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Okt. 2019, § 8 Rn. 35 f.). Hier ist weder ersichtlich noch vorgetragen, dass der Antragsgegner den Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt hätte oder der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der Planerhaltungsvorschriften gleichwohl unwirksam wäre. Der Vortrag, der Antragsgegner sehe das Entwicklungsgebot zu streng, da er Abweichungsmöglichkeiten verkenne und nicht nutze, ist eine Frage der Abwägung, nicht aber der Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## 26

3. Die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen und den Pflanzgeboten sind rechtlich zulässig. Offen bleiben kann, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung und den zugelassenen Nutzungen hinreichend bestimmt ist und dem Gebot der Normenklarheit entspricht.

## 27

a) Die Festsetzung privater Grünflächen beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und kann mit der Festsetzung von Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB kombiniert werden (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1991 - 4 NB 24.90 - juris Rn. 5 f.). Anzugeben ist ferner der Nutzungszweck (vgl. BVerwG, U.v. 30.8.2001 - 4 CN 9.00 - juris Rn. 30; BayVGh, B.v. 19.8.2010 - 1 NE 08.3386 - juris Rn. 32), der hier einerseits mit Gartenland und andererseits mit Ortsrandgestaltung (vgl. jeweils Begründung S.10, A. 8.) festgesetzt ist. Die Festsetzungen tragen den städtebaulichen Zielen des Antragsgegners einer graduellen Abstufung vom Wohngebiet hin zur offenen Landschaft und einem dorftypischen Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft sowie der Gestaltung des Ortsrandes Rechnung (vgl. Begründung S. 10, A. 8.). Auch die Gestaltung des Siedlungsrandes durch die Festsetzung von Pflanzgeboten ist insoweit grundsätzlich ein legitimes Interesse des Plangebers (vgl. Gierke in Brügelmann, BauGB, Stand Okt. 2019, § 9 Rn. 479).

## 28

b) Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... verfolgt auch nicht überwiegend Ziele des Allgemeinwohls, in dem der Antragsgegner dort eine dauerhafte Weidenutzung mit dauerhafter Einzäunung vermeiden möchte (vgl. Abwägung v. 19.1.2016, S. 14; Nrn. 7 und 9.4 der textlichen Festsetzungen). Während eine private Grünfläche - wie hier - einem begrenzten Personenkreis privatnützig zugeordnet ist, ist eine öffentliche Grünfläche der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet (vgl. BayVGh, U.v. 13.5.2008 - 9 N 05.3240 - juris Rn. 22; Gierke in Brügelmann, a.a.O., § 9 Rn. 295). Hier hat der Antragsgegner darauf abgestellt, dass Obstwiesen in H\* ... und der näheren Umgebung charakteristisch seien und allgemein bekannt sei, dass es sich um private Grundstücke handle (vgl. Abwägung vom 19.1.2016, S. 33). Die Festsetzung privater Grünflächen orientiert sich dabei an der bisherigen Nutzung. Zwar führt der Antragsgegner in der Abwägungsentscheidung vom 19. Januar 2016 (S. 14) sowie der zusammenfassenden Erklärung (S. 9) unter anderem neben dem Hinweis auf die Beeinträchtigung der Wahrnehmung des Ortsrandes aus, dass eine dauerhafte Weidenutzung mit dauerhaften Einzäunungen die Flächen für die Öffentlichkeit unzugänglich machen würden. Trotz dieser missverständlichen Formulierung besteht der Zweck der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung hier aber nicht in der Zugänglichmachung der Fläche für die Allgemeinheit, sondern entsprechend der Begründung und Bestandsbeschreibung in der Freihaltung des Außenbereichs von Einfriedungen, was Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO und Art. 141 Abs. 3 BV entspricht. Das gilt auch, soweit der Antragsgegner einen beschränkt öffentlichen Fußweg festgesetzt hat, da dieser nicht der Nutzung der festgesetzten privaten Grünflächen dient, sondern dem Anschluss an die freie Landschaft und an die vorhandenen Wanderwege (vgl. Begründung S. 10, A.8.). Damit verbundene Abwägungsmängel kommen an dieser Stelle nicht zum Tragen.

## 29

c) Es kann offen bleiben, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung und den zugelassenen Nutzungen hinreichend bestimmt ist und dem Gebot der Normenklarheit entspricht.

## 30

Als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) unterliegt der Bebauungsplan dem aus Art. 20 Abs. 3 GG abgeleiteten Grundsatz hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen (vgl. BVerwG, B.v. 4.1.1994 - 4 NB 30.93 - juris Rn. 6; HambOVG, U.v. 10.4.2013 - 2 E 14/11.N - juris Rn. 81). Erforderlich ist, dass die Festsetzungen hinreichend bestimmt sind und keine unauflösbaren Widersprüche beinhalten (vgl. BVerwG, U.v. 16.2.1973 - IV C 66.69 - juris Rn. 28; HessVGH, B.v. 20.6.1990 - 3 TG 1292/90 - juris Rn. 36).

## 31

aa) Ein solcher Widerspruch ergibt sich - entgegen der Ansicht des Antragstellers - nicht aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... mit einem Gartenhaus von 28 m<sup>2</sup> Grundfläche und der Festsetzung zulässiger Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> gem. Nr. 9.3 der textlichen Festsetzungen. Vielmehr ist in der Planzeichnung das bereits vorhandene Gartenhaus als Bestand eingezeichnet. Der Antragsgegner hat sich ausweislich der Begründung des Bebauungsplans auch mit dem vorhandenen Bestandsgebäude auseinandergesetzt (vgl. Begründung S. 8, A. 7.). Den dortigen Ausführungen des Antragsgegners lässt sich entnehmen, dass städtebauliches Ziel auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... eine intensive Gartennutzung inklusive kleinerer Gartengerätehäuser bei einer gewissen Großzügigkeit der Gärten und einer Minimierung des Versiegelungsgrades und keine nutzungsintensive Kleingartenanlage ist (vgl. Begründung S. 10 f., A. 8.). Das bereits bestehende Gartenhaus liegt innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Gartengerätehäuser“ und entspricht lediglich nicht dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung für Gartengerätehäuser. Daraus ergibt sich jedoch kein unauflösbarer Widerspruch; vielmehr wurde die vorhandene Bebauung durch die vom tatsächlichen Bestand abweichenden Festsetzungen „auf Bestandsschutz“ gesetzt (vgl. VGH BW, U.v. 10.7.2006 - 8 S 1190/04 - juris Rn. 40).

## 32

bb) Der Antragsteller beruft sich ferner auf eine Perplexität zwischen der Zulässigkeit von Ackerflächen (Nr. 9.4 der textlichen Festsetzungen) und der gleichzeitigen Festsetzung von Pflanzgeboten auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... (vgl. zeichnerische Festsetzungen und Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen). Während eine Kombination von Pflanzgeboten mit der Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB) nicht möglich ist, ist hier eine private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) festgesetzt, bei der die gleichzeitige Festsetzung von Pflanzgeboten grundsätzlich zulässig ist (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1991 - 4 NB 24.90 - juris Rn. 5 f.). Der Antragsgegner gibt zudem gem. Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen nur die Anzahl der Pflanzungen bindend vor, nicht dagegen den konkreten Standort innerhalb des Grundstücks, so dass eine gemischte Nutzung grundsätzlich möglich erscheint. Mit der Zulässigkeit von Ackerflächen gem. Nr. 9.4 der textlichen Festsetzungen wollte der Antragsgegner erkennbar eine landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließen, um Eigentümerinteressen - auch im Hinblick auf eine drohende Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB - nicht zu beeinträchtigen. Er hat im Rahmen der Abwägung ausgeführt, dass eine ackerbauliche Nutzung bisher zwar nicht vorhanden war, das Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... aber landwirtschaftlich nutzbar bleibe und eine ackerbauliche Nutzung zulässig sei (vgl. Abwägung vom 19.1.2016 S. 10, 13, 32). Dies entspricht auch der historischen „Stockwerkwirtschaft“, wie sie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 6. Oktober 2010 angeführt hat. Der Antragsgegner erkennt insoweit zwar, dass die früher regional übliche ackerbauliche Nutzung von Streuobstflächen heute aufgrund aufwändiger Bewirtschaftung nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich durchführbar ist, so dass sich eine Grünland- bzw. (temporäre) Weidenutzung besser eignet (vgl. Abwägung vom 19.1.2016, S. 14). Angesichts der Festsetzung von 15 zu pflanzenden Obstbäumen auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... (und einem zu erhaltenden Obstbaum) entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen erscheint zwar unter Berücksichtigung eines zwischen den Bäumen erforderlichen Abstands sowie dem städtebaulichen Ziel der Ortsrandgestaltung mit Streuobstwiese und einer Nutzung als Ackerfläche ein Widerspruch zu verbleiben, der durch die Ausführungen des Antragsgegners nicht vollständig nachvollziehbar aufgelöst wird. Dies bedarf jedoch keiner Vertiefung, weil die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung jedenfalls abwägungsfehlerhaft ist.

**33**

4. Der Bebauungsplan leidet hinsichtlich der Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung an einem beachtlichen Abwägungsmangel.

**34**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. § 2 Abs. 3 BauGB ergänzt dieses materiell-rechtliche Abwägungsgebot, um die Verfahrensanforderung (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB), dass die abwägungserheblichen Belange in wesentlichen Punkten (zutreffend) zu ermitteln und zu bewerten sind. Zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. 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. Für die Abwägung ist nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend (BayVGh, U.v. 10.7.2019 - 9 N 14.2525 - juris Rn. 17). Daran gemessen leidet der Bebauungsplan an einem beachtlichen Abwägungsmangel.

**35**

a) Der Antragsgegner hat bei der Abwägung der Festsetzung privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung die schutzwürdigen Belange der Eigentümer, die von der Festsetzung betroffen sind (FINr. ... und Teilfläche FINr. ... Gemarkung H\* ...\*), nicht mit den ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Hieraus ergibt sich eine Abwägungsfehleinschätzung (§ 1 Abs. 7 BauGB), weil die Bedeutung dieser Belange verkannt und fehlerhaft gewichtet wurde.

**36**

Der Antragsgegner hat die Flächen, die von der Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung erfasst werden, zutreffend als Außenbereichsgrundstücke eingestuft (vgl. Begründung S. 20, B. 4.). Er hat im Rahmen der Bestandsermittlung festgestellt, dass die Flächen als Obstwiesen und extensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt werden/wurden (vgl. Begründung S. 8, A. 7.; Abwägung vom 19.1.2016 S. 10, 13), so dass die Festsetzung auch der tatsächlich vorgefundenen Situation entspricht. Zur Klarstellung der privaten Nutzung hat der Antragsgegner bei der Festsetzung der zulässigen Nutzungen klargestellt, dass auch eine Ackernutzung zulässig ist (Nr. 9.4 der textlichen Festsetzungen; Abwägung vom 19.1.2016 S. 32).

**37**

Ob die Festsetzung von Pflanzgeboten auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung im Hinblick auf die gleichzeitige Zulässigkeit von Ackerflächen widersprüchlich ist, kann zwar offen bleiben. Der Antragsgegner hat aber jedenfalls die Interessen des Antragstellers sowie des Eigentümers des Grundstücks FINr. ... Gemarkung H\* ..., das mit einer Teilfläche betroffen ist, insoweit fehlerhaft gewichtet. Es bleibt bereits unklar, wie der Antragsgegner das Ziel einer Ortsrandgestaltung durch Wiederherstellung der ursprünglichen Streuobstwiesen (Begründung S. 10, A. 8.) überhaupt mit einer Ackernutzung vereinbaren will. Unabhängig davon, geht der Antragsgegner bei den festgesetzten Pflanzgeboten einerseits nur von unwesentlichen Beeinträchtigungen des Eigentums aus, weil auf den als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen Ackernutzung zulässig bleibe (Abwägung vom 19.1.2016 S. 32, 43). Andererseits zeigen seine Ausführungen, dass die früher regional übliche ackerbauliche Nutzung von Streuobstflächen heute aufgrund aufwändiger Bewirtschaftung nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich durchführbar sei, so dass sich eine Grünland- bzw. Weidenutzung besser eigne (Abwägung vom 19.1.2016 S. 14), dass er die Nutzung als Ackerflächen zugleich offensichtlich als geringwertig eingestuft hat. Dementsprechend kann diese Nutzung die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung im Zusammenhang mit der Festsetzung von Pflanzgeboten auch nicht angemessen ausgleichen. Die Abwägungsentscheidung ist im Hinblick auf diese unterschiedliche Gewichtung der Nutzung als Ackerfläche nicht schlüssig und führt zu einer fehlerhaften Bewertung und Gewichtung der Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer. Auch wenn die Anpflanzungen nicht lagegebunden sind (vgl. zeichnerische Festsetzungen) und selbst wenn partiell eine gemischte Nutzung möglich sein sollte, ergeben sich entweder erhebliche Einschränkungen und wirtschaftliche Nachteile für den Grundstückseigentümer oder eine kaum mit den planerischen Zielen

des Antragsgegners vereinbare ungleiche Grundstücksnutzung. Dies hat der Antragsgegner in seiner Abwägungsentscheidung nicht berücksichtigt.

### 38

Hinzu kommt, dass der Antragsgegner gerade zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen ausdrücklich keine öffentliche Grünfläche festgesetzt hat (Abwägung vom 19.1.2016, S. 32), da diese durch angelegte Wege, Bänke oder andere Ausstattungsgegenstände gekennzeichnet sei (Abwägung vom 19.1.2016, S. 33). Hierbei übersieht er aber, dass entsprechend seinem Konzept, eine Wegeverbindung entlang des Ortsrandes sowie die Anbindung an die freie Landschaft und an das Wanderwegenetz für die erholungssuchende Bevölkerung zu erhalten und baurechtlich zu sichern, der fußläufige Pfad im Bereich der privaten Grünflächen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) festgesetzt wurde (vgl. zeichnerische Festsetzungen; Begründung S. 15, A. 14.). Dieser Fußweg führt durch das Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... und reicht nahezu unmittelbar an das Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... des Antragstellers heran. Im weiteren Verlauf grenzt dessen Anbindung an den unbefestigten Flurweg auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ..., der die Verbindung zum S\* ... Weg schafft und vertraglich vereinbart wird (vgl. Begründung S. 15, A. 14.) ausweislich der Planurkunde auch unmittelbar an das Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... des Antragstellers an. Der Antragsgegner verkennt damit, dass die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung - zumindest in einer gewissen Breite neben dem festgesetzten Fußweg - einer größeren Belastung, insbesondere durch Wanderer, Spaziergänger und Fußgänger teilweise auch mit Haustieren ausgesetzt sein könnten, als die von ihm angenommene nur unwesentliche Wertminderung im Zusammenhang mit der Festsetzung von Pflanzgeboten nahelegt (vgl. Abwägung vom 19.1.2016 S. 43). Dies gilt erst Recht, wenn der Bereich neben den Wegen gerade keiner intensiven landwirtschaftlichen, sondern einer extensiven Grünlandbewirtschaftung mit - gerade auch wegen der beschränkt öffentlichen Verkehrsfläche leicht zugänglichen - attraktiven Streuobstpflanzungen, unterliegt. Der Antragsgegner benennt diese Attraktivität auch, in dem er beabsichtigt, parkähnliche Baumbestände zu erhalten (vgl. Begründung S. 10, A. 8.).

### 39

Selbst wenn im Hinblick auf die Festsetzung von Pflanzgeboten die Auseinandersetzung des Antragsgegners mit möglichen Entschädigungsansprüchen als ausreichend angesehen werden kann, weil sie dem gesetzlichen Rahmen der §§ 42, 43 BauGB entsprechen und sich der Antragsgegner zumindest finanzieller Konsequenzen bewusst war (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, Rn. 373), gilt dies nicht in gleicher Weise für die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung. Insoweit ist der Antragsgegner lediglich davon ausgegangen, dass kein Eingriff in die Eigentumsrechte erfolge (vgl. Abwägung v. 19.1.2016 S. 35), ohne die mit den weiteren Festsetzungen, insbesondere dem beschränkt öffentlichen Fußweg und den Pflanzgeboten verbundenen Auswirkungen für die betroffenen Grundstückseigentümer hinreichend zu bewerten und in die Abwägung einer öffentlichen mit einer privaten Grünfläche mit dem ihnen zukommenden Gewicht einzustellen. Der Antragsteller weist zu Recht darauf hin, dass die als privatnützig zugeordneten Grünflächen in einem solchen Fall deutlich mehr durch die Allgemeinheit beeinträchtigt werden als ohne öffentliche Zugangsmöglichkeiten. Bei der Festsetzung privater Grünflächen hat die Gemeinde im Rahmen der Abwägung deshalb die privaten Belange mit einem höheren Gewicht zu bewerten und zu gewichten, wenn im Bereich dieser festgesetzten privaten Grünflächen ein beschränkt öffentlicher Verkehrsweg für Naherholungssuchende festgesetzt wird.

### 40

b) Der Abwägungsfehler bei der Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung ist gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auch beachtlich.

### 41

Der Abwägungsfehler bei der Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung ist offensichtlich, denn er beruht auf objektiven Umständen und ist ohne Ausforschungen der Mitglieder des Gemeinderats des Antragsgegners über deren Planvorstellungen für den Rechtsanwender erkennbar (vgl. BayVGh, U.v. 10.7.2019 - 9 N 14.2525 - juris Rn. 24 m.w.N.). Aus der Abwägungsentscheidung des Antragsgegners ergibt sich ohne weiteres, dass die privaten Belange der Grundstückseigentümer und die Gründe, die für eine private gegenüber einer öffentlichen Grünfläche sprechen, fehlerhaft gewichtet wurden.

#### 42

Der Abwägungsmangel ist auch mit Einfluss auf das Abwägungsergebnis gewesen, weil die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne den Mangel anders ausgefallen wäre. Eine solche konkrete Möglichkeit besteht immer dann, wenn sich anhand der Planunterlagen oder naheliegender Umstände die Möglichkeit abzeichnet, dass der Mangel im Abwägungsvorgang von Einfluss auf das Abwägungsergebnis sein kann (vgl. BVerwG, B.v. 13.1.2016 - 4 B 21.15 - juris Rn. 10). Dies ist hier anzunehmen, weil der Antragsgegner Entschädigungsansprüche vermeiden wollte und sich ausweislich der Planunterlagen und der Abwägungsentscheidung vollständig für die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung entschieden hat, ohne dass die unterschiedlichen Belange mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt waren. Hätte der Antragsgegner die Auswirkungen des durch die privaten Grünflächen verlaufenden festgesetzten beschränkt öffentlichen Weges zutreffend bewertet und im Verhältnis zu den entgegenstehenden Eigentümerinteressen zutreffend gewichtet, hätte die konkrete Möglichkeit bestanden, dass die Planung ohne den Mangel anders ausgefallen wäre (vgl. BayVGH, U.v. 27.2.2018 - 15 N 16.2381 - juris Rn. 51 m.w.N.; BVerwG, B.v. 14.11.2012 - 4 BN 5.12 - juris Rn. 11). Gleiches gilt hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit der Flächen für Ackerbau im Zusammenhang mit den festgesetzten Pflanzgeboten und in Betracht kommenden Entschädigungsansprüchen.

#### 43

Der Abwägungsmangel bei der Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung ist auch nicht durch Fristablauf unbeachtlich geworden (§ 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB), weil der Antragsteller diesen Mangel mit der Begründung des Normenkontrollantrags im Schriftsatz vom 11. Januar 2017 innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung am 1. Februar 2016 (rechtzeitig) schriftlich (auch) gegenüber dem Antragsgegner unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht hat. Die gesetzliche Forderung, den Mangel gegenüber der Gemeinde geltend zu machen, erfüllt auch der im Rahmen des Normenkontrollverfahrens dem Antragsgegner vor Ablauf der Jahresfrist übermittelte Schriftsatz des Antragstellers, der die den Mangel begründenden Umstände ausreichend erläutert (vgl. BayVGH, U.v. 11.3.2020 - 15 N 19.1613 - juris Rn. 35).

#### 44

5. Die weiteren Einwendungen des Antragstellers gegen die Abwägungsentscheidung des Antragsgegners im Übrigen greifen dagegen nicht durch.

#### 45

a) Soweit der Antragsteller eine fehlerhafte Ermittlung und Darstellung des Bestands rügt, weil die entfernten Obstbäume und das Kirschhäuschen nicht erhaltenswert gewesen seien und somit keine historische Kulturlandschaft vorliege, liegt kein Abwägungsmangel vor.

#### 46

Der Antragsgegner hat eine Bestandsbeschreibung vorgenommen und den Verlust der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Wegnahme des alten Obstbaumbestandes und den Abbruch des Kirschhäuschens erkannt und gewürdigt (vgl. Begründung S. 12, A. 9. und S. 33, S. 4.6 sowie Abwägungsentscheidung vom 19.1.2016, S. 11, 14, 33). In Folge dessen hat der Antragsgegner auf das Ziel der Wiederherstellung und Erweiterung der Streuobstwiese als zentrales Planungsinstrument und den zu Beginn des Bauleitplanverfahrens vorhandenen Zustand abgestellt (vgl. Abwägung vom 19.1.2016, S. 41). Dies zeigt auch der Bestandsplan mit Angabe der gerodeten Bäume (vgl. Begründung S. 22, B. 4.1). Es ist daher nicht ersichtlich, dass der Antragsgegner bei der Festlegung des städtebaulichen Ziels der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands von einer falschen Vorstellung bezüglich des Kirschhäuschens und der Streuobstwiese ausging. Auch aus dem Kurzgutachten des Diplom-Biologen R\* ... vom 26. Juli 2010 ergibt sich nichts Gegenteiliges. Vielmehr wird auch dort ausgeführt, dass das Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... der Rest eines früher ausgedehnteren, prinzipiell erhaltenswerten, traditionellen Obstwiesengürtels am Rande des Ortes darstellt.

#### 47

b) Der Antragsgegner hat - entgegen dem Einwand des Antragstellers - die wasserrechtlichen Konsequenzen ausreichend ermittelt und abgewogen.

#### 48

Der Antragsgegner hat darauf abgestellt, dass Bodenverunreinigungen und Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt seien (Abwägung vom 19.1.2016, S. 7); solche werden auch vom Antragsteller nicht angeführt. Aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg vom 16. November 2011 ergeben sich zudem keine Hinweise auf eine fehlende Versickerungsmöglichkeit oder -fähigkeit des Bodens. Das Wasserwirtschaftsamt bringt lediglich Bedenken hinsichtlich der geplanten Entwässerung im Mischsystem vor, die der Antragsgegner im Hinblick auf eine „Lückenfüllung“, Bebauung nur im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung und die geringe Anzahl an Bauplätzen in der Abwägung zurückgestellt hat (vgl. Abwägung vom 19.1.2016, S. 9 f.; Begründung S. 15, A. 15. und 16. sowie S. 31, C. 4.3.).

#### 49

c) Der Einwand, der Antragsgegner hätte ein Bodengutachten zur fehlenden Eignung des Grundstücks FINr. ... Gemarkung H\* ... für Bepflanzungen einholen müssen, greift nicht durch.

#### 50

Der Antragsgegner ist davon ausgegangen, dass im Bereich dieses Grundstücks lehmige Sande mit durchschnittlicher Zustandsstufe vorliegen und sich Ertragseigenschaften im unteren Bereich befinden, weswegen hauptsächlich Grünlandnutzung erfolgt sei (vgl. Begründung S. 30, C. 4.2.). Das Grundstück war entsprechend der Bestandsaufnahme und entsprechend der Stellungnahmen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege - unabhängig von der Beurteilung der Wertigkeit - jedenfalls mit Obstbäumen bepflanzt und als Streuobstwiese genutzt. Auch im Hinblick auf das ehemalige Kirschhäuschen ist zumindest vom Vorhandensein und Bewuchs mit Kirschbäumen auszugehen. Aus dem Kurzgutachten des Diplom-Biologen R\* ... vom 26. Juli 2010 lassen sich keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass das Grundstück für Obstbaumpflanzungen generell ungeeignet wäre, da auch dieser darauf abstellt, dass das Grundstück Teil eines früher ausgedehnteren, traditionellen Obstwiesengürtels am Rande des Ortes war. Für den Antragsgegner bestand daher kein Anlass, ein Bodengutachten zur Eignung des Grundstücks für die Bepflanzung mit Obstbäumen einzuholen, zumal auch nach der Pflanzenvorschlagsliste (Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen i.V.m. Begründung S. 19, B. 2.) keine Beschränkung auf ein bestimmtes Obstgehölz vorgegeben wurde. Auch die nach dem Satzungsbeschluss vom 19. Januar 2016 auf Veranlassung des Antragstellers erfolgte geologische Untersuchung der ... GmbH vom 23. April 2018 steht dem nicht entgegen, zumal hierin lediglich Aussagen über die Bodenverhältnisse und den Bodenaufbau getroffen werden, nicht aber über die Eignung des Bodens zur Bepflanzung.

#### 51

d) Soweit der Antragsteller vorträgt, der Antragsgegner habe die „freie Landschaft“ fehlerhaft beurteilt, weil in der Umgebung zahlreiche Zäune vorhanden seien und die Bebauung am S\* ... Weg optisch dominiere, führt dies nicht zum Erfolg.

#### 52

Der Begriff der „freien Landschaft“ oder der „freien Natur“ ist jeweils einzelfallbezogen zu klären und umfasst regelmäßig sämtliche Flächen außerhalb besiedelter Bereiche (vgl. OVG SH, B.v. 20.2.2015 - 1 LA 103/13 - juris Rn. 15; BayVGh, U.v. 21.11.2013 - 14 BV 13.487 - juris Rn. 37; VGh BW, B.v. 12.3.2013 - 3 S 954/12 - juris Rn. 19). Abgesehen davon, dass Einzäunungen im Wesentlichen die als Gartengrundstücke genutzten Flächen FINr. ..., ... und ... Gemarkung H\* ... betreffen (vgl. Kurzgutachten des Diplom-Biologen R\* ... vom 26.7.2010, S. 1 und 4), ist für die Beurteilung unerheblich, ob die Flächen frei zugänglich oder eingezäunt sind (vgl. BayVerfGH, E.v. 30.9.2014 - Vf. 1-VII-14 - juris Rn. 40). Es ist danach hier nicht ersichtlich, dass der Antragsgegner im Rahmen der Bestandserhebung von einer fehlerhaften Beurteilung der freien Landschaft ausgegangen ist, zumal er gerade dauerhafte Einzäunungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung entsprechend seiner Abwägungsentscheidung vom 19. Januar 2016 verhindern will (vgl. S. 35, 45; Begründung S. 18, B. 1.), was ebenso mit Art. 141 Abs. 3 BV als auch mit Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO in Einklang steht. Der Antragsgegner stuft die Bebauung am S\* ... Weg zutreffend als Splittersiedlung im Außenbereich ein, die keinen Ortsteil von H\* ... darstellt (Abwägung vom 19.1.2016, S. 45). Allein das Vorhandensein einer solchen Siedlung steht - mit Ausnahme der tatsächlich überbauten - Flächen der Annahme der freien Landschaft bzw. freien Natur nicht per se entgegen (vgl. BayObLG, B.v. 15.9.1993 - 3 ObOWi 65/93 - juris Rn. 6). Eine optische Dominanz der Bebauung am S\* ... Weg ist angesichts der in den Planunterlagen beschriebenen topografischen Gegebenheiten bei abfallendem Gelände und der Entfernung zur Wohnbebauung östlich des Plangebiets nicht ersichtlich.

**53**

e) Der Einwand des Antragstellers, der Bebauungsplan lasse die Frage der Zugänge zu den Gartengrundstücken auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... unzulässig offen, trägt nicht.

**54**

Der Antragsgegner sieht eine fußläufige Erreichbarkeit der als Gartenland festgesetzten Flächen über den S\* ...weg und die - bei innerer Aufteilung der Flächen - Anlegung von Fußwegen (vgl. Nr. 9.3 der textlichen Festsetzungen; Abwägung vom 19.1.2016, S. 7, 34; zusammenfassende Erklärung S. 7), was mit der tatsächlichen Situation und der Anlegung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg mit beschränkter öffentlicher Widmung gem. der zeichnerischen Darstellung) in Einklang zu bringen ist. Im Hinblick auf die sehr stark eingeschränkten baulichen Möglichkeiten (vgl. Nr. 9.3 der textlichen Festsetzungen) und der tatsächlich bereits bestehenden Bestandsnutzung bedarf es keiner darüber hinausgehenden, weitergehenden Erschließung für die Flächen mit der Festsetzung privates Grünland mit der Zweckbestimmung Gartenland.

**55**

f) Der Antragsgegner hat sein Planungsermessen nicht verkannt, in dem er seine Möglichkeiten nicht ausgenutzt hat, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung seiner 4. Änderung, abzuweichen.

**56**

Grundsätzlich bedarf es keiner Rechtfertigung, wenn sich der Plangeber, dem Regelfall des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechend, bei der Umsetzung eines Bebauungsplans an die Darstellungen seines Flächennutzungsplans hält und den Bebauungsplan aus diesem heraus entwickelt. Denn eine Verbesserung des bauplanungsrechtlichen Status quo und eine Erweiterung des eigenen Rechtskreises ist grundsätzlich nicht schutzwürdig und nicht abwägungsbeachtlich (BVerwG, B.v. 27.6.2007 - 4 BN 18.07 - juris Rn. 6). Hier hatte der Antragsgegner jedoch aufgrund der Einwendungen des Antragstellers zur Abrundung der Bebauung insbesondere im Hinblick auf die Bebauung „in zweiter Reihe“ zum S\* ...weg auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... sowie der Bebauung auf einer Teilfläche des Grundstücks FINr. ... Gemarkung H\* ... Anlass, sich mit der dem Flächennutzungsplan entsprechenden Abgrenzung der Bau- und Grünflächen im Rahmen der Abwägung der Belange des Antragstellers auseinanderzusetzen.

**57**

Dem Antragsteller ist zuzugestehen, dass die Ausführungen in der Abwägung, die Darstellung im Flächennutzungsplan sei eine „bindende Vorgabe“ und es gebe „rechtlich keine Möglichkeit“, die Grundstücke FINr. ... und ... Gemarkung H\* ... oder Teilflächen davon „einer Bebauung zuzuführen“ (vgl. Abwägung vom 19.1.2016, S. 31) sowie in der Begründung des Bebauungsplans, der Antragsgegner sei aufgrund des Entwicklungsgebots an die Vorgaben des Flächennutzungsplans gebunden (vgl. Begründung S. 6, A. 3.), auf eine Verkennung der planungsrechtlichen Spielräume und der gesetzlichen Möglichkeiten durch den Antragsgegner hindeuten. Trotz dieser missverständlichen Formulierungen wird jedoch bei einer Gesamtschau deutlich, dass der Antragsgegner im Ergebnis nach Abwägung der Belange des Antragstellers im Rahmen seiner kommunalen Planungshoheit kein Erfordernis gesehen hat, die Abgrenzung der Bau- und Grünflächen neu zu bewerten und von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, sondern an seiner planerischen Entscheidung der festzusetzenden Bau- und Grünflächen festhalten wollte. Dafür sprechen die weiteren Ausführungen des Antragsgegners, wonach eine klare Abgrenzung der Bauflächen im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen wurde (Begründung S. 6, A. 3.), die Siedlungskante aufgrund der Topografie und der örtlichen Lage so beibehalten werden (Abwägung vom 19.1.2016, S. 31, 35; Begründung S. 6, A. 2.) und sich die Grenze zwischen innerhalb bzw. außerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegener Flächen auch im Wesentlichen die Grenze zwischen Baugebiet und Grünflächen entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, im Rahmen einer Maßnahme der Innenentwicklung Baulandpotentiale zu erschließen, bestimmen solle (Begründung S. 9, A. 8.). Dem entspricht auch die Abwägungsentscheidung, einerseits eine kompakte Siedlungsstruktur mit höherer baulicher Dichte und andererseits die Freihaltung eines möglichst großen Landschaftsraumes von Bebauung entsprechend der Topografie und örtlichen Lage vorzunehmen (vgl. Abwägung vom 19.1.2016, S. 31, 35).

**58**

g) Im Gegensatz zur Abwägungsentscheidung betreffend das Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... liegt hinsichtlich des Grundstücks FINr. ... Gemarkung H\* ... kein Abwägungsfehler im Zusammenhang mit der Entschädigung und Festsetzung als private Grünfläche vor.

## 59

Der Antragsgegner ist zutreffend davon ausgegangen, dass das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist, d.h. er war sich des Status des Grundstücks bewusst (vgl. BayVGh, U.v. 10.7.2019 - 9 N 14.2525 - juris Rn. 20). Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung entspricht - wie in den Akten befindliche Luftbilder zeigen, die Bestandserhebung ausführt und auch vom Antragsteller nicht bestritten wird - der tatsächlich vorgefundenen Situation einer privaten Gartenlandnutzung. Der Antragsgegner hat die Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit (vgl. Nr. 9.3 der textlichen Festsetzungen) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Situation in die Abwägung eingestellt und einen Eingriff in die Eigentumsrechte verneint (vgl. Begründung S. 8, A. 7., S. 23, B. 4.2; Abwägung vom 19.1.2016 S. 10, 13, 32). Durch die Festsetzungen wurde dem Grundstück nicht jede Privatnützigkeit entzogen; vielmehr kann es entsprechend der bisherigen Nutzung weiter bewirtschaftet werden. Auch aus dem gerichtlichen Vergleich zwischen dem Antragsteller und dem Antragsgegner vor dem Verwaltungsgericht Ansbach vom 14. März 2013, wonach der auf das Grundstück verlegte Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsleitung ausschließlich der Gartenbewässerung sowie der Speisung von Waschbecken, Toilettenspülung und Dusche in dem auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... befindlichen Gartenhäuschen dienen soll, zeigt sich, dass die tatsächliche Nutzung des Grundstücks den getroffenen Festsetzungen entspricht. Weitergehende Überlegungen zur Frage einer Entschädigung des Antragstellers seitens des Antragsgegners waren damit nicht angezeigt.

## 60

h) Der Bebauungsplan verletzt nicht das Prinzip gerechter Lastenverteilung.

## 61

Der Antragsteller macht eine Ungleichbehandlung im Hinblick auf die Festsetzung von Wohnbauflächen gegenüber der festgesetzten Baufläche auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... und der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... geltend. Die vorliegende Planung führt jedoch weder zu einer Ungleichbehandlung noch zu einem Verstoß gegen das Prinzip der gerechten Lastenverteilung.

## 62

Das Prinzip der gerechten Lastenverteilung betrifft insbesondere die gleichmäßige Verteilung der Belastungen von Flächen für die Allgemeinheit, insbesondere die Anlage und Erweiterung von Verkehrsflächen oder öffentlichen Kinderspielflächen (vgl. Kuschnerus, a.a.O., Rn. 387). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor; Flächen des Antragstellers werden gegenüber anderen im Plangebiet liegenden Eigentümern nicht mehr oder weniger für derartige Flächen für die Allgemeinheit in Anspruch genommen. Eine ungleiche Lastenverteilung in diesem Sinne liegt damit nicht vor (vgl. OVG NW, U.v. 30.9.2014 - 2 D 87/13.NE - juris Rn. 69). Auch eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstückseigentümern, zu deren Gunsten Bauflächen ausgewiesen wurden, liegt nicht vor. Das Grundstück FINr. ... Gemarkung H\* ... liegt bereits nicht innerhalb des Plangebiets und die Festsetzung einer Baufläche auf im nordöstlichen Teilbereich des Grundstücks FINr. ... Gemarkung H\* ... entspricht dem geltenden Flächennutzungsplan nach dessen 4. Änderung (vgl. die Darstellung in der Begründung S. 7, A. 3.). Der Antragsgegner folgt damit seiner planerischen Linie, einerseits eine kompakte Siedlungsstruktur mit höherer baulicher Dichte und andererseits die Freihaltung eines möglichst großen Landschaftsraumes von Bebauung vorzusehen (vgl. Abwägung vom 19.1.2016, S. 31, 35). Die Planung entspricht dem Ziel, den Ortsrand sinnvoll baulich abzurunden und durch grünordnerische Maßnahmen und eine Nutzungsgliederung einen strukturierten Übergang zwischen Siedlungsbereichen und der Kulturlandschaft zu schaffen (vgl. zusammenfassende Erklärung, S. 15). Zwar mag die Abgrenzung und Schaffung von Bauflächen im Rahmen der Ortsabrundung auch anders denkbar sein, die Beurteilung des Antragsgegners, die Abgrenzung der Bau- und Grünflächen aufgrund der Topografie und der örtlichen Lage sowie in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wie erfolgt vorzunehmen (vgl. Abwägung vom 19.1.2016, S. 31, 35), hält sich im Rahmen seines planerischen Ermessens und ist deswegen nicht zu beanstanden.

## 63

6. Der Bebauungsplan ist nur hinsichtlich der Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung für unwirksam zu erklären.

#### **64**

Abwägungsmängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen dann nicht zur Gesamtunwirksamkeit, wenn - erstens - die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und - zweitens - die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 14.9.2017 - 4 CN 6/16 - juris Rn. 29). Dies ist hier der Fall.

#### **65**

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Antragsgegner im Falle der Unwirksamkeit der Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung und damit offener Qualität der Flächen gleichwohl Pflanzgebote auf diesen Flächen beschlossen hätte. Die Pflanzgebote verfolgen ausweislich der Begründung des Bebauungsplans zwar das städteplanerische Ziel der Wiederherstellung einer Streuobstwiese (vgl. Begründung S. 10, A. 8.), was grundsätzlich auch bei Festsetzung eines anderen Nutzungszwecks der Fläche denkbar erscheint. Insoweit ist aber nicht auszuschließen, dass der Antragsgegner die Pflanzgebote zumindest in anderem Ausmaß und Umfang festgesetzt hätte, wenn er die Unwirksamkeit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung erkannt hätte. Abgesehen davon besteht ein Abwägungsmangel auch gerade im Hinblick auf die festgesetzten Pflanzgebote im Zusammenhang mit der angegebenen Nutzung als Ackerflächen und möglichen Entschädigungsansprüchen.

#### **66**

Anders verhält es sich mit den Festsetzungen im übrigen Plangebiet. Eine auf die oben angesprochenen Festsetzungen beschränkte Feststellung der Unwirksamkeit ist möglich, weil der Planinhalt tatsächlich und rechtlich teilbar ist. Die verbleibenden Festsetzungen stehen mit den unwirksamen Festsetzungen nicht in einem untrennbaren Regelungszusammenhang. Eine auf die oben angeführten Festsetzungen beschränkte Feststellung der Unwirksamkeit führt im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland und der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete nicht zu einem „Planungstorso“, der objektiv weder sinnvoll noch subjektiv vom Planungswillen des Antragsgegners getragen wäre. Insbesondere kann der Bebauungsplan I/17 „Schimmelleitenweg - West“ in diesen Bereichen seine städtebauliche Steuerungsfunktion unter Berücksichtigung des Planungswillens des Antragsgegners (durchgängiger Gürtel aus gärtnerisch genutzten Grünflächen [Begründung S. 10, A. 8.] und Erschließung der Baulücke am Schimmelleitenweg und Sicherung des Ortsrandes [Begründung S. 5, A. 2.]) noch erfüllen. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass die Antragsgegnerin den Bebauungsplan in diesem Bereich auch ohne die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung und Pflanzgeboten auf diesen Flächen erlassen hätte (vgl. BayVGH, U.v. 10.7.2019 - 9 N 14.2525 - juris Rn. 30).

#### **67**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Eine Kostentragung durch den Antragsteller gemäß § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO kommt nicht in Betracht. Der Normenkontrollantrag eines Antragstellers, der nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO befugt ist, einen Bebauungsplan insgesamt anzugreifen, darf grundsätzlich nicht deshalb (mit nachteiliger Kostenfolge) zurückgewiesen werden, weil der Bebauungsplan nur teilweise für unwirksam zu erklären ist. Das gilt jedenfalls dann, wenn das Grundstück des Antragstellers - wie hier - in dem abtrennbaren Teilbereich des Bebauungsplans liegt, der unwirksam ist (vgl. BVerwG, U.v. 3.4.2008 - 4 CN 3.07 - juris Rn. 36; U.v. 9.3.2008 - 4 CN 1.07 - juris Rn. 13 m.w.N.; BayVGH, U.v. 27.10.2017 - 9 N 12.1003 - juris Rn. 30).

#### **68**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO, insbesondere § 708 Nr. 11, § 709 ZPO.

#### **69**

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

#### **70**

Die Nr. 1 der Entscheidungsformel ist nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils ebenso zu veröffentlichen, wie die Rechtsvorschrift bekannt zu machen wäre (§ 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO).