

Titel:

Erfolgreicher Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan: Abwägungsmängel

Normenketten:

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 15, § 34 Abs. 1 S. 1

BauNVO § 23 Abs. 3

Leitsätze:

1. Privaten Belange (hier: der Antragsteller) sind nicht fehlerfrei ermittelt und bewertet worden, wenn das Interesse der Antragsteller, das bestehende Baurecht so weit als möglich zu erhalten, nicht hinreichend berücksichtigt wurde. Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen (vgl. Söfker/Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand Oktober 2020, § 1 Rn. 195). (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

2. Wird in einem Bebauungsplan durch die gewählte Festsetzung einer Baugrenze ein Teil des Grundstücks der Antragsteller der Bebauung entzogen, obwohl die Antragsgegnerin selbst in der Abwägung die Auffassung vertritt, eine Bebauung solle insofern zulässig bleiben und hat die Antragsgegnerin erkannt, dass sich die Grundstücke der Antragsteller vor Erlass des Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich befunden haben und nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bebaubar gewesen sind, so wurden die privaten Belange der Antragsteller nicht fehlerfrei ermittelt und bewertet. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

3. Im Falle des Widerstreits öffentlicher und privater Belange kommt es allein darauf an, ob und inwieweit in der konkreten Planungssituation hinreichend gewichtige Gründe es rechtfertigen, den einen Belang hinter den anderen zurücktreten zu lassen (unter Hinweis auf die insofern bestehende stRspr). (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Normenkontrollantrag, Bebauungsplan, Baugrenze, Private Grünfläche, Abwägungsfehler

Fundstelle:

BeckRS 2021, 6095

Tenor

I. Der Bebauungsplan „Altstadt O.“ der Antragsgegnerin vom 9. April 2018, ortsüblich bekannt gemacht am 30. April 2018, ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

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

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Antragsteller wenden sich gegen den am 9. April 2018 beschlossenen und am 30. April 2018 ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplan „Altstadt O.“ der Antragsgegnerin. Mit diesem einfachen Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden ist, soll das städtebauliche Rahmenkonzept der Antragsgegnerin aus dem Jahr 2015 umgesetzt werden. Dabei soll die bauliche Entwicklung entlang der F.gasse erhalten und geordnet sowie ein Grünzug entlang des S.s erhalten und entwickelt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entlang der F.gasse eine Baulinie festgesetzt. Entlang des S.s ist eine private Grünfläche festgesetzt, die an der Westseite von einer durchschnittlich ca. 10 Meter vom Straßenrand entfernten Baugrenze begrenzt wird. Innerhalb dieser

Grünfläche befindet sich auf FINr. ... ein Hauptgebäude. Auf verschiedenen anderen Flurnummern befinden sich Nebengebäude.

2

Die Antragsteller sind Miteigentümer des Grundstücks FINr. ... Gemarkung L., das derzeit noch unbebaut ist und mit einer Breite von ca. 40 Metern am S. anliegt und nur von dort aus erschlossen ist. Der überwiegende Teil (ca. 2/3) des Grundstücks liegt im Bereich der mit dem streitgegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche. Im Norden grenzt das zwar vollständig im Bereich der privaten Grünfläche liegende aber bebaute Grundstück FINr. ... an. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens haben sich die Antragsteller mit Stellungnahmen vom 25. Dezember 2017 und vom März 2018 gegen den Bebauungsplan gewandt. Sie haben gerügt, dass in der Bekanntmachung nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB vom 27. November 2017 darauf hingewiesen worden sei, ein Antrag nach § 47 VwGO sei unzulässig, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, obwohl § 47 Abs. 2a VwGO schon mit Wirkung zum 2. Juni 2017 entfallen sei. Sie haben weiterhin vorgetragen, der Bebauungsplan verstoße gegen den Grundsatz der Normenklarheit, da nicht genau erkennbar sei, wo die Grenze zwischen den bebaubaren und nicht bebaubaren Bereichen auf den Grundstücken verlaufe. Insbesondere sei nicht klar, ob nur die Flächen unterhalb des Hangs von Bebauung freizuhalten seien, oder ob auch der Hang und sogar noch Flächen oberhalb des Hangs erfasst seien. Darüber hinaus seien die Belange der Grundstückseigentümer nicht hinreichend abgewogen worden. Der Wertverlust der Grundstücke sei groß, da die Bebaubarkeit großer Flächen entfalle, die derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen seien. Es sei unverhältnismäßig, auch Flächen oberhalb des Hangs in die private Grünfläche einzubeziehen. Die Zielsetzung der Stadt, einen Grünstreifen im Bereich des ehemaligen S.s zu erhalten oder zu schaffen, könne die privaten Belange der Grundstückseigentümer nicht überwiegen.

3

Die Antragsgegnerin hat diese Einwände zur Kenntnis genommen und in ihre diesbezügliche Abwägung eingestellt. Dabei ist sie davon ausgegangen, dass sich die Darstellung des zu entwickelnden Grünzugs zum einen an der topographischen Hangsituation, zum anderen aber auch als Flucht entlang der vorhandenen Bebauung orientiere. Ziel sei es, die Gebäude oben und die Grünflächen unten zu erhalten und zu entwickeln. Die in den letzten Jahrzehnten entstandene Bebauung werde teilweise als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft. Dieser Fehlentwicklung solle mit dem Bebauungsplan begegnet werden. Dies geschehe dadurch, dass nicht alleine die topographischen Verhältnisse betrachtet würden, sondern auch die bereits prägenden Gebäude oberhalb der Hangkante als Bezugspunkt für die Definition des künftigen Bauraums herangezogen würden. Eine umfassende Bebauung der Grundstücke, z.B. der FINr. ..., werde zwar eingeschränkt. Dies erfolge jedoch im Rahmen dessen, was als städtebauliches Ziel erkannt und verfolgt werde und sei im Flächennutzungsplan schon so angelegt. Dort sei die FINr. ... vollständig vom Grünzug umfasst. Eine Bebauung dieses Grundstücks werde auch nicht unmöglich gemacht, sondern der obere Teil bleibe bebaubar. Darüber hinaus werde die Zulässigkeit von Einfahrten und Erschließungsflächen auf dem unteren Grundstücksteil durch die Zulässigkeit nicht überdachter Stellplätze erweitert. Etwaige Wertverluste seien spekulativ und ohne weitere Konkretisierung vorgetragen. Weder seien Bauanträge noch Bauvoranfragen gestellt worden. Es handele sich auch nur um eine Baugrenze und nicht um eine Baulinie. Bei vertretbaren Lösungen bestehe daher die Möglichkeit einer Befreiung im Einzelfall.

4

Hinsichtlich der Errichtung von Carports und Garagen mit begrünten Dächern hat die Antragsgegnerin erwogen, dass eine solche Begrünung nur von oben sichtbar sei und damit dem Ziel der Entwicklung des Grünzugs nicht ausreichend entspreche. Eine Neuerrichtung bzw. Verlegung von Erschließungsanlagen und die Errichtung von Einfriedungen sei weiterhin möglich.

5

Mit Schriftsatz vom 18. Februar 2019 haben die Antragsteller Normenkontrollantrag erhoben, auf ihre Stellungnahmen im Planaufstellungsverfahren verwiesen und ausgeführt, ihr Anspruch auf gerechte Abwägung sei verletzt. Mit Schriftsatz vom 20. September 2019 ergänzten sie ihre Antragsbegründung und führten aus, die Planung der Antragsgegnerin sei schon nicht geeignet, ihr Ziel zu erreichen. Das neue Wohn- und Geschäftshaus „S. Karree“, das auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„S. Karree“, öffentlich bekanntgemacht am 2. Juli 2018, errichtet worden sei, unterbreche den angeblich zu entwickelnden Grünzug. Es sei daher nicht ersichtlich, aus welchen Gründen an dieser Stelle ein so großer Eingriff in den geplanten Grüngürtel zugelassen werde, die Antragsteller aber auf einen Bereich beschränkt würden, der mindestens fünf Meter von der Hangkante entfernt liege. Die Antragsteller hätten auch mit Schreiben vom 22. April 2018 einen Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf FINr. ... eingereicht, über den bisher nicht entschieden worden sei.

6

Sie beantragen,

7

den Bebauungsplan „Altstadt O.“ der Antragsgegnerin vom 9. April 2018, bekannt gemacht am 30. April 2018, für unwirksam zu erklären.

8

Die Antragsgegnerin beantragte schriftsätzlich,

9

den Antrag abzulehnen.

10

Der Bebauungsplan sei wirksam, insbesondere leide er nicht unter Abwägungsmängeln. Die Antragsgegnerin verfolge das städtebauliche Ziel, den Grünzug zu entwickeln und zu stärken. Das Grundstück der Antragsteller sei dadurch nicht unbebaubar. Ihre Belange seien auch hinreichend berücksichtigt worden.

11

Der Senat hat am 9. März 2021 einen Augenschein eingenommen und einen Erörterungstermin durchgeführt. Auf das Protokoll und die dort gefertigten Lichtbilder wird verwiesen.

12

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte Planaufstellungsakte verwiesen.

Entscheidungsgründe

13

Der Senat kann nach § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entscheiden, da die Beteiligten damit einverstanden sind.

14

1. Der Normenkontrollantrag ist zulässig, denn die Antragsteller sind antragsbefugt. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann jede natürliche oder juristische Person einen Normenkontrollantrag stellen, die geltend macht, durch die angegriffene Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Für Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet folgt die Antragsbefugnis schon aus deren Interesse an der Nutzung ihres Grundeigentums.

15

2. Der Normenkontrollantrag hat auch Erfolg, denn der Bebauungsplan leidet an Mängeln, die zu seiner Unwirksamkeit führen. Die privaten Interessen der Antragsteller als Grundstückseigentümer sind gegenüber den öffentlichen Interessen an der Entwicklung des Grünzugs im S. nicht ordnungsgemäß abgewogen worden.

16

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange dann gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

17

2.1 Im vorliegenden Fall sind die privaten Belange der Antragsteller nicht fehlerfrei ermittelt und bewertet worden, denn ihr Interesse, das bestehende Baurecht jedenfalls oberhalb des Hangs so weit als möglich zu erhalten, wurde nicht hinreichend berücksichtigt. Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen

gehören die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen (vgl. Söfker/Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand Oktober 2020, § 1 Rn. 195). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der Abwägung beachtet werden (BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402.01, NVwZ 2003, 727 = BeckRS 2003, 20447; BVerwG, B.v. 16.1.1996 - 4 NB 1.96, BeckRS 9998, 30181). Dementsprechend sind die bisherige Baulandqualität und Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums sowie die zu erwartenden Beschränkungen zu ermitteln (BVerwG, B.v. 13.3.2017 - 4 BN 25.16, ZfBR 2017, 589 = BeckRS 2017, 106646). Hier hat die Antragsgegnerin richtig erkannt, dass sich die Grundstücke der Antragsteller vor Erlass des Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich befunden haben und nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bebaubar gewesen sind. Zudem ist sie zutreffend davon ausgegangen, dass die nunmehr als private Grünfläche ausgewiesene Grundstücksfläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist und im Zeitpunkt der Beschlussfassung (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) keine diesbezüglichen Bauvoranfragen vorlagen. Allerdings hat sie nicht hinreichend berücksichtigt, dass durch die gewählte Festsetzung der Baugrenze auf dem Grundstück der Antragsteller einige Meter westlich der Hangkante Grundstücksteile oberhalb des Hangs der Bebauung entzogen sind, obwohl die Antragsgegnerin selbst in der Abwägung die Auffassung vertritt, eine Bebauung oberhalb des Hangs solle zulässig bleiben. Die für den konkreten Verlauf der Baugrenze gegebene Begründung der Antragsgegnerin, es sei damit die Flucht zwischen den vorhandenen Gebäuden an und oberhalb der Hangkante fortgeführt worden, überzeugt nicht. Weder beim Blick nach Norden vom Grundstück FINr. ... (Bild 20 im Augenscheinsprotokoll) noch beim Blick nach Süden vom Grundstück FINr. ... (Bild 5 im Augenscheinsprotokoll) ist oberhalb des Hangs eine Gebäudeflucht zu erkennen, die sich zur Festlegung einer Baugrenze anbieten würde. Auch mit dem neu errichteten Stadtkarree lässt sich eine solche Gebäudeflucht nicht begründen, da die Bebauung dort wesentlich weiter nach Osten reicht als die Bebauung auf FINrn. ... und ... (Bild 26 im Augenscheinsprotokoll). Entgegen der Festsetzung der Baugrenze auf FINr. ... wurde auf FINr. ... die Baugrenze ca. ein bis zwei Meter östlich des bestehenden Gebäudes und damit ungefähr an der Hangkante, festgesetzt. Richtung Norden wurde dann aber nicht die bestehende Hangkante als Bezugspunkt für die Baugrenze aufgenommen, sondern eine gerade Linie über die Außenwand des Nebengebäudes auf FINr. ... bis zur Grundstücksgrenze zwischen FINr. ... und ... gezogen. Diese Grundstücksgrenze spiegelt aber nicht die frühere natürliche Hangkante wieder, sondern der Hang auf FINr. ... wurde wohl bei der Errichtung des dortigen Gebäudes abgegraben und eine Stützmauer errichtet (Bild 3 im Augenscheinsprotokoll, Blatt 47 der vorgelegten Kopie der Planaufstellungsakte). Diese Festlegung der Baugrenze führt deshalb insbesondere auf dem Grundstück der Antragsteller dazu, dass mehrere Meter Grundstücksfläche oberhalb des Hangs als private Grünfläche festgesetzt worden sind. Dies entspricht zum einen nicht dem Planungsziel, da die Antragsgegnerin selbst davon ausgeht, dass die Grundstücke oberhalb des Hangs weiterhin bebaubar sein sollen und zum anderen hat die Antragsgegnerin auch beim Stadtkarree eine Bebauung bis mindestens zur früheren Hangkante zugelassen. Die Antragsgegnerin hat nicht hinreichend berücksichtigt, dass damit der bebaubare Bereich noch erheblich weiter eingeschränkt wird, ohne dass das Ziel der Freihaltung des unteren Grundstücksteils davon berührt wäre. Dass eine Baugrenze entlang der Hangkante möglicherweise angesichts der Unregelmäßigkeit der Hangkante im Plan schwieriger darzustellen ist und eventuell einer genauen Einmessung des Hangs bedurft hätte, führt jedenfalls nicht dazu, dass die Baugrenze zur Vereinfachung mehrere Meter von der Hangkante entfernt festgesetzt werden kann. Die Antragsteller auf die Möglichkeit der Erteilung von Befreiungen von der Baugrenze zu verweisen, kann dieses Versäumnis nicht kompensieren, denn es ist nicht sicher, ob eine solche Befreiung erteilt wird.

18

2.2 Darüber hinaus hat die Antragsgegnerin die städtebauliche Wertigkeit des Grünzugs im S. nicht ordnungsgemäß ermittelt und bewertet. Im Falle des Widerstreits öffentlicher und privater Belange kommt es allein darauf an, ob und inwieweit in der konkreten Planungssituation hinreichend gewichtige Gründe es rechtfertigen, den einen Belang hinter den anderen zurücktreten zu lassen (stRspr seit BVerwG, U.v. 1.11.1974 - 4 C 38.71). Es ist daher zu beurteilen, welche Wichtigkeit dem öffentlichen Belang zukommt. Dabei befindet sich bei den Planaufstellungsvorgängen ein Grünkonzept, nachdem im S. ein vorhandener Grünzug gestärkt werden soll. Eine genaue Bestandsaufnahme dieser Flächen ist in der Planaufstellungsakte nicht enthalten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass dem größtenteils erhaltenen Grünzug im Bereich des S.s eine besondere Stellung einzuräumen sei. Bei der Ortseinsicht hat sich der S. im Bereich des streitgegenständlichen Bebauungsplans aber nicht als

ein besonders ausgeprägter Grünzug dargestellt. Weder bei einem Blick von Süden in den S. (z.B. von FINrn. ... oder gegenüber FINr. ...; Bilder 25, 22 und 17 im Augenscheinsprotokoll), noch bei einem Blick von Norden (z.B. von FINrn. ... oder ...; Bilder 9 und 8 im Augenscheinsprotokoll) stellt sich der S. als ein durchgängiger Grünzug dar. Von Süden blickt man von oben in den S. hinab und der Blick wird von dem massiven Gebäude auf FINr. ... sowie von dem großen Garagengebäude mit Satteldach auf FINr. ... und den kleineren Nebengebäuden auf FINr. ... dominiert. Der S. tritt aus diesem Blickwinkel nicht als zusammenhängende Grünfläche, sondern als Standort zahlreicher Nebengebäude und Zufahrten, sowie als bebauter Innenbereich in Erscheinung (insbesondere Bild 17 im Augenscheinsprotokoll). Auch von Norden bietet sich nicht das Bild einer größeren zusammenhängenden Grünfläche. Durch die Perspektive von unten wird schon nicht ersichtlich, dass die Fläche eine nennenswerte Ausdehnung aufweist, sondern die oberhalb des Hangs stehenden Gebäude auf FINr. ... (Stadtkarree), FINrn. ... und ... dominieren das Bild (insbesondere Bild 8 und 9 im Augenscheinsprotokoll). Insgesamt ist festzustellen, dass die von der Festsetzung „private Grünfläche“ betroffenen und zum S. hin orientierten Grundstücksteile teilweise nur Stützmauern und den steilen Hang umfassen (FINrn. ... und ...*), als schmale und steile Zufahrten zu den oberhalb des Hangs liegenden Grundstücksteilen dienen (FINrn. ... und ...*), Zufahrten mit Stellplätzen und Garagen unterschiedlicher Größe aufweisen (FINrn.*) oder sogar großflächig überbaut sind (FINrn. ... und ...*). Alleine das Grundstück der Antragsteller (FINr. ...*) weist eine vollständig von Bebauung freie Fläche auf. Die Freihaltung und Entwicklung eines schon derart mit unterschiedlicher Bebauung vorbelasteten Bereichs, die voraussichtlich noch Jahrzehnte bestehen bleiben wird, ist von der Antragsgegnerin dabei nicht angemessen gewichtet worden, denn es handelt sich entgegen der Begründung des Bebauungsplans im Bereich des Bebauungsplans nicht um einen noch größtenteils erhaltenen Grünzug. Dass möglicherweise weiter südlich im Bereich des Stadtparks der Grünzug noch wesentlich besser erhalten und sichtbar ist, führt nicht dazu, dass ihm im streitgegenständlichen Bereich ein besonders großes Gewicht beigemessen werden könnte. Deshalb erscheint auch der Ausschluss sämtlicher Nebengebäude auf den Flächen unterhalb des Hangs angesichts der vorhandenen umfangreichen Bebauung als bedenklich. Insbesondere durch die hängige Lage würde es in der noch vorhandenen Grünfläche nicht unbedingt störend wirken, wenn z.B. offene Carports mit begrünten Flachdächern in einem begrenzten Bereich unterhalb des Hangs zugelassen werden würden.

19

2.3 Nachdem die privaten und öffentlichen Belange nicht ordnungsgemäß ermittelt und bewertet worden sind, ist auch die darauf basierende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht fehlerfrei.

20

2.4 Die Antragsteller haben die Abwägungsmängel auch rechtzeitig gerügt (§ 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Damit liegt ein gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlicher Fehler vor, der zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führt.

21

2.5 Die Unwirksamkeit eines Teils eines Bebauungsplans hat nur dann nicht die Gesamtnichtigkeit zur Folge, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den ungültigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.2007 - 4 BN 44.07 - juris Rn. 3; BayVGh, U.v. 19.2.2019 - 1 N 16.350 - juris Rn. 20; U.v. 5.2.2016 - 1 N 11.766 - juris Rn. 16). Eine Teilunwirksamkeit nur der Baugrenze oder nur der Grünflächenfestsetzung kommt nicht in Betracht, da die Antragsgegnerin mit dem Bebauungsplan gerade mittels der Baugrenze die Freihaltung des S.s von Bebauung als private Grünfläche erreichen wollte.

22

3. Die weiteren von den Antragstellern geltend gemachten Fehler des Bebauungsplans liegen - ohne dass es darauf noch entscheidungserheblich ankäme - nicht vor.

23

Die falsche Belehrung in der amtlichen Bekanntmachung vom 27. November 2017 hat keine Auswirkungen auf die Gültigkeit des Bebauungsplans. Die öffentliche Bekanntmachung darf zwar keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten (vgl. BVerwG, B.v. 27.5.2013 - 4 BN 28.13 -, juris, Rn. 7; U.v. 27.10.2010 - 4 CN 4.09 -, juris, Rn. 15). Der falsche Hinweis auf den schon außer

Kraft getretenen § 47 Abs. 2a VwGO ist aber nicht geeignet, jemanden davon abzuhalten Einwendungen gegen einen Bebauungsplan zu erheben oder eine Stellungnahme abzugeben, sondern führt nur dazu, dass möglicherweise kein Normenkontrollantrag erhoben wird, denn § 47 Abs. 2a VwGO enthielt eine Präklusionsvorschrift für das Normenkontrollverfahren (vgl. BVerwG, B.v. 17.10.2019 - 4 CN 8/18 - juris Rn 20 ff.).

24

Dem Plan kann auch die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht abgesprochen werden, obwohl eine unmittelbare Umsetzung der Festsetzungen auf zahlreichen Grundstücken nicht zu erwarten ist. Flächenfestsetzungen tragen in aller Regel schon dadurch eine Vollzugswahrscheinlichkeit in sich, weil die Zulässigkeit neuer Vorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB) an ihnen zu messen ist (§ 30 BauGB) und sich so zumindest langfristig ein Gebietswandel einstellen wird. Deswegen müssen unter Umständen auch auf längere Dauer andere als die festgesetzten Nutzungen hingenommen werden (vgl. BVerwG, U.v. 25.6.2014 - 4 CN 4.13 - BVerwGE 150, 101 = juris Rn. 14 m.w.N.). Im vorliegenden Fall erscheint es zwar nicht unmittelbar absehbar, wann mit einem Abriss der im Bereich des geplanten privaten Grünzugs errichteten Gebäude gerechnet werden kann, gleichwohl ist langfristig zu erwarten, dass die Flächenfestsetzungen umgesetzt werden können.

25

Der Bebauungsplan ist auch nicht deshalb unwirksam, weil die Festsetzung der Baugrenze, insbesondere im Bereich des Grundstücks der Antragsteller, zu unbestimmt wäre. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Hier ist die Baugrenze im Plan im Bereich des Grundstücks der Antragsteller ungefähr im Abstand von 10 m von der östlichen Grundstücksgrenze und in Fortsetzung der Grundstücksgrenze zwischen den beiden nördlich an das Grundstück der Antragsteller angrenzenden Grundstücken FINrn. ... und ... festgesetzt. Damit ist in der Natur hinreichend sicher bestimmbar, wo die Baugrenze verläuft. Dass diese im Bereich des Grundstücks der Antragsteller oberhalb des Hangs einige Meter westlich der Hangkante verläuft, ist kein Problem der mangelnden Bestimmbarkeit, sondern eine Frage der ordnungsgemäßen Abwägung (s.o. Nr. 2).

26

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

27

5. Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO muss die Antragsgegnerin Ziffer I. der Entscheidungsformel nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils in derselben Weise veröffentlichen, wie die Rechtsvorschrift bekanntzumachen wäre.