

**Titel:**

**Normenkontrolle gegen Bebauungsplan "Naturdenkmal Gletscherschliff"**

**Normenkette:**

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 15, Nr. 25, § 214, § 215

**Leitsätze:**

- 1. Zur hinreichenden Bestimmtheit, wenn der Standort von im Bebauungsplan eingezeichneten Bäumen nicht punktgenau mit dem tatsächlichen Standort übereinstimmt. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Zu der Frage, ob der Entzug von Baurecht durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gerechtfertigt ist. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)**
- 3. Zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung bei der Festsetzung einer privaten Grünfläche. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Von Bebauung freizuhalten Flächen, Festsetzungen zur Grünordnung, Bestimmtheitsgebot, Rügeobliegenheit, Erforderlichkeit der Bauleitplanung, Ordnungsgemäße Abwägung der Eigentümerinteressen, von Bebauung freizuhalten Flächen, ordnungsgemäße Abwägung der Eigentümerinteressen

**Rechtsmittelinstanz:**

BVerwG, Beschluss vom 29.06.2022 – 4 BN 16.22

**Tenor**

I. 1. Der Bebauungsplan Nr. 96 „Naturdenkmal Gletscherschliff“ vom 5. Juni 2018, bekanntgemacht am 4. Juli 2018, ist hinsichtlich der Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 5.1 und 5.3, mit denen der zu erhaltende und der nach Nr. 5.1 zu ersetzende Baumbestand festgesetzt wird, unwirksam, soweit der Bereich des Grundstücks FINr. 57 und der westliche Randbereich des Grundstücks FINr. 52 mit der Festsetzung von drei kleineren Bäumen betroffen ist.

Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.

II. Der Antragsteller 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**

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 96 „Naturdenkmal Gletscherschliff“ der Gemeinde B. (nachfolgend „Bebauungsplan“), den die Antragsgegnerin am 5. Juni 2018 beschlossen und am 4. Juli 2018 bekannt gemacht hat.

**2**

Der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erlassene einfache Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen fünf Grundstücke in der Ortsteilmitte der Gemeinde; auf den Grundstücken FINr. 53, 53/1 und 54 befindet sich Wohnbebauung, das Grundstück FINr. 57 weist neben der Wohnbebauung zusätzlich eine gewerbliche Nutzung auf und auf dem unbebauten Grundstück FINr. 52 befindet sich das geologische Naturdenkmal Gletscherschliff mit Nagelfluhwand. Ziel der Planung ist eine bestandsorientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Bauräumen, die Festsetzung privater Grünflächen in den bisher auf den Grundstücken unbebauten Bereichen, Festsetzungen hinsichtlich des geologischen Naturdenkmals und zum Erhalt des vorhandenen Baubestands sowie zur Versagung von

Geländeänderungen außerhalb des Bauraums. Östlich an das Plangebiet grenzt der Planumgriff des am 12. August 2004 beschlossenen und am 23. Februar 2005 bekannt gemachten Bebauungsplans Nr. 67 „Am Gletscherschliff an. Der Antragsteller ist Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke FINr. 52 und 57.

**3**

Am 22. Januar 2019 stellte der Antragsteller beim Verwaltungsgerichtshof Normenkontrollantrag und beantragt zuletzt,

**4**

den Bebauungsplan Nr. 96 „Naturdenkmal Gletscherschliff“ der Gemeinde B. für unwirksam zu erklären.

**5**

Er habe die Grundstücke nach einer von der Antragsgegnerin eingeholten gutachterlichen Stellungnahme des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises S. vom 7. Juli 2014 erworben und sei davon ausgegangen, dass für das Grundstück FINr. 52 Baurecht nach § 34 BauGB bestehe. Die Antragsgegnerin habe seinen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zum Anlass genommen, einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen, eine Veränderungssperre zu erlassen und das Grundstück FINr. 52 als private Grünfläche auszuweisen. Mit Bescheid vom 14. Dezember 2016 habe das Landratsamt seinen Vorbescheidsantrag abgelehnt. Über die dagegen gerichtete Klage sei noch nicht entschieden worden. Er sei aufgrund der Einschränkung seiner Eigentümerbefugnisse antragsbefugt. Der Bebauungsplan sei nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dieser sehe für beide Grundstücke ein Mischgebiet vor. Der Bebauungsplan beeinträchtige die Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Ortszentrum solle als Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden dienen. Die Antragsgegnerin habe auf dem Grundstück FINr. 63/2 mit dem Bebauungsplan Nr. 88 „P.A. Str.“ zum Zwecke der Verdichtung die Beseitigung von Gletscherschliffen und einer Nagelfluhwand zugelassen. Der angegriffene Bebauungsplan genüge auch nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot ergäben. Eine Rechtfertigung für den Eingriff in sein Eigentum durch die Umwidmung des Grundstücks FINr. 52 in eine private Grünfläche sei nicht ersichtlich. Der geschützte Umfang des Naturdenkmals, dessen Lage fehlerhaft in der Mitte des Grundstücks wiedergegeben worden sei anstatt am südlichen Rand des Grundstücks, betrage gemäß der Verordnung des Landratsamts S. vom 25. Mai 1991 zur Änderung der Verordnung des Landratsamts S. über Naturdenkmäler vom 20. Oktober 1980 (nur) 5 m<sup>2</sup>. Daher sei die Ausweisung einer Fläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> als private Grünfläche nicht erforderlich. Die Nagelfluhwand sei erst durch einen Straßenbau entlang der S. Straße teilweise freigelegt worden. Sie sei nicht unter Schutz gestellt und teilweise durch eine Betonwand entlang der S. Straße verdeckt. Es handle sich um eine unbedeutende und nicht einsehbare Fläche auf einer Länge von rd. 15 m im Südteil des Grundstücks. Demgegenüber weise sein Grundstück eine Länge von 55 m auf. Auch der Baumbestand rechtfertige die Ausweisung des gesamten Grundstücks als private Grünfläche nicht, zumal es keine Baumschutzverordnung gebe und die eingezeichneten Bäume in der Natur nicht bzw. nicht an den eingezeichneten Stellen vorhanden seien. Weiter liege ein Verstoß gegen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vor, da nur fremdnützige Zielsetzungen verfolgt worden seien. Die Antragsgegnerin, die das Grundstück hätte erwerben und als öffentliche Grünfläche ausweisen können, habe einerseits feststellen lassen, dass Baurecht bestehe und andererseits die Fläche als private Grünfläche ausgewiesen, ohne dass zumindest für einen Teilbereich des Grundstücks eine Bauungsmöglichkeit eingeräumt worden sei.

**6**

Die Antragsgegnerin beantragt,

**7**

den Antrag abzulehnen.

**8**

Der Bebauungsplan weise keine Fehler auf, die zu seiner Unwirksamkeit führen könnten. Er sei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Das Entwicklungsgebot eröffne eine planerische Gestaltungsfreiheit auch insofern, als der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichen dürfe, etwa, weil sich bei der Detailplanung eine Korrektur der dem Flächennutzungsplan für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans zugrundeliegenden Prognosen als erforderlich erweise. Der Bebauungsplan setze als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Unerheblich

sei, dass Teile des Bebauungsplangebiets als private Grünfläche ausgewiesen seien. Das Planungsgebiet liege zentral im Gemeindegebiet und weise eine zentrumstypische Mischnutzung auf. Gleichzeitig seien auch wichtige, das Ortsbild prägende, Freiräume mit typischem Baumbestand sowie einem geologischen Naturdenkmal vorhanden, die erhalten bleiben sollten. Die Festsetzungen eines benachbarten Bebauungsplans seien nicht relevant. Die privaten Belange des Antragstellers und die öffentlichen Belange seien hinreichend abgewogen worden. Sie habe berücksichtigt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in das Eigentum des Antragstellers eingegriffen werde. Es habe eine intensive Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Zielen stattgefunden, insbesondere mit dem Umfang der festgesetzten Grünfläche. Diese diene nicht allein dem Schutz des Naturdenkmals sowie der Nagelfluhwand, sondern auch dem weiterreichenden Schutz der die Ortsmitte prägenden und weitgehend unverändert erhalten gebliebenen Hangkuppe mit alten und schützenswerten Bäumen sowie den entsprechenden Freiräumen um das Naturdenkmal. Das Naturdenkmal „Gletscherschliff“ stehe in engem räumlichen Zusammenhang mit der Nagelfluhwand. Aus städtebaulicher Sicht dürfe weder das Naturdenkmal selbst noch die Nagelfluhwand beeinträchtigt werden. Es sei wenig sinnvoll, lediglich die aus der Erdüberdeckung herausragende „Spitze“ der eiszeitlichen Geländestruktur allein zu schützen und um diese herum eine Bebauung - auch ggf. mit großzügigen Abgrabungen - zu ermöglichen. Hinzu komme, dass diese Nagelfluhwand an sich, wie auch dessen näherer Umkreis, einen herausragenden Baumbestand mit teilweise sehr alten und schützenswerten Bäumen beherberge. Diese würden mit dem rückwärtigen Baumbestand „Am Nagelfluh“, welcher durch den bestehenden Bebauungsplan bereits stark geschützt sei, eine Einheit bilden. Diese Baumkulisse präge das Orts- und Straßenbild der Gemeinde nachhaltig. Insbesondere zwei Laubbäume im zentralen Grundstücksbereich und eine mehrstämmige Buche an der Nordostgrenze des Grundstücks seien hier schützenswert. Die festgesetzten Bäume seien auch vorhanden. Insbesondere sei berücksichtigt worden, dass es sich möglicherweise um Bauland nach § 34 BauGB handle, dass sie Baurecht einschränke und diesen Eingriff den öffentlichen Belangen gegenübergestellt. Sie habe sich zudem umfassend damit auseinandergesetzt, ob dem Antragsteller auf einem Teilbereich des Grundstücks eine Bebauungsmöglichkeit eingeräumt werden könne. Dies sei angesichts des zu schützenden Naturdenkmals und der umgebenden Freiflächen nicht in Betracht gekommen.

## 9

Die Landesadvokatur Bayern hat als Vertreter des öffentlichen Interesses - ohne einen Antrag zu stellen - darauf hingewiesen, dass es sich bei den überplanten Grundstücken um eine zentrale Fläche im Ortskern des Ortsteils B. handle. Sie weise eine topografische Besonderheit in Form der Hangkuppe mit dem Naturdenkmal „Gletscherschliff (Nagelfluh)“ auf und sei ein wichtiger Bestandteil der innerörtlichen Durchgrünung. Der Antrag auf Vorbescheid betreffe die Errichtung von zwei Parkplätzen mit 14 und 7 Stellplätzen. Der Gutachterausschuss habe nur die Aussage getroffen, dass sich das für die Bewertung relevante Planungsrecht des Grundstücks aus § 34 BauGB ableite, ohne eine Aussage über ein eventuell bestehendes Baurecht zu treffen. Es bestehe eine hohe Schutzwürdigkeit des Gletscherschliffs und der anschließenden Nagelfluhwand. § 3 der Naturdenkmalverordnung verbiete die Entfernung, Zerstörung oder Veränderung des Naturdenkmals. Bereits die Bezeichnung des Naturdenkmals in der Naturdenkmalverordnung als „Gletscherschliff (Nagelfluh)“ weise auf einer Verbindung von Gletscherschliff zum Nagelfluh hin. Das Gletscherschliff sei unterirdisch mit dem Nagelfluh verbunden und könne nicht davon losgelöst beurteilt werden. Die in der Naturdenkmalverordnung eingetragene Größe des Naturdenkmals (5 m<sup>2</sup>) gebe nur die Größe wieder, die oberflächlich beim Gletscherschliff auf dem Grundstück FINr. 52 zu Tage trete. Die Untere Naturschutzbehörde beziehe daher die Nagelfluhwand in die Beurteilung des Naturdenkmals als Gesamtheit mit ein. Eine Genehmigung nach § 5 Naturdenkmalverordnung für die Vornahme des Naturdenkmal verändernder oder störender Handlungen werde nicht in Aussicht gestellt.

## 10

Mit Schreiben vom 26. Mai 2021 vertiefte der Antragsteller den bisherigen Sachvortrag und machte ergänzend geltend, dass der Bebauungsplan als Bauverhinderungsplan zu werten sei, der den Bestand festsetze und nicht der Innenentwicklung im Sinn von § 13a BauGB diene, sondern vielmehr eine vernünftige Bebauung geradezu verhindere. Es handle sich um eine reine Negativplanung und damit um einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB. Seine Pläne, eine größere Teilfläche des Grundstücks öffentlich zugänglich zu machen, habe die Antragsgegnerin abgelehnt. Der Erhalt der Nagelfluhwand sei im Bebauungsplan weder festgesetzt noch ermittelt worden.

11

Die Berichterstatterin hat am 7. Dezember 2021 einen Augenschein durchgeführt. Auf das Protokoll über den Augenschein und die gefertigten Bildaufnahmen wird Bezug genommen. Dabei erklärten sich die Hauptbeteiligten mit einem Übergang ins schriftliche Verfahren einverstanden. Ihnen wurde eine Schriftsatzfrist zur weiteren Stellungnahme gewährt. Der Vertreter des öffentlichen Interesses erklärte mit Schreiben vom 17. Februar 2022 sein Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung.

12

Der Antragsteller führte ergänzend aus, dass der Ortstermin bestätigt habe, dass die festgesetzten Bäume vor Ort nicht vorhanden seien bzw. teilweise an anderen Stellen stünden. Nach den Ausführungen von Herrn Dipl. Ingenieur und Landschaftsarchitekten U. in der E-Mail vom 20. Dezember 2018 sei am Standort des vorgefundenen Baumstumpfs eine schmalkronige mäßig vitale Fichte gestanden, die selbst gutwillig nicht mit der Festsetzung „zu erhaltender Baum“ in Einklang zu bringen gewesen sei. Die weiter dargestellten Standorte der Bäume würden teilweise zwischen drei und acht Meter von den festgestellten Standorten abweichen. Die drei großen Bäume (Buchengruppe mit insgesamt fünf Einzelstämmen im Norden des Grundstücks, zweistämmiger Laubbaum in der Mitte und im Süden eine große Eiche mit zwei Stämmen) könnten zumindest gutwillig zugeordnet werden. Bei den drei kleineren eingetragenen Bäumen sei dies nicht möglich; der festgesetzte Baum im südlichen Bereich sei nicht existent, es sei ggf. versehentlich ein drei Meter hoher Strauch festgesetzt worden; auch die anderen beiden Bäume ließen sich nicht zuordnen. Der Antragsteller wies weiter darauf hin, dass eine Besichtigung des Grundstücks durch die Antragsgegnerin trotz Rügen nicht stattgefunden habe. Aus der mangelhaften Vorarbeit resultiere ein Abwägungsfehler. Die Einwände im Hinblick auf das Verfahren nach § 13a BauGB seien im Verfahren, mit dem Normenkontrollantrag und insbesondere mit Schriftsatz vom 26. Mai 2019 vorgetragen worden.

13

Die Antragsgegnerin wies ergänzend darauf hin, dass der gerügte Verfahrensfehler nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mangels fristgerechter Rüge des Antragstellers unbeachtlich geworden sei. Der Bebauungsplan stelle keine Verhinderungsplanung dar. Die Ermöglichung einer am Bestand orientierten angemessenen Entwicklung der baulichen Nutzung im Plangebiet unter Erhalt und Schutz des Naturdenkmals, der Grünflächen und des Baumbestands stelle ein positives planerisches Ziel dar. Der Umstand, dass Auslöser für den Bebauungsplan städtebaulich nicht gewünschte Bauwünsche gewesen seien, ändere daran nichts. Beachtliche Ermittlungs- und Bewertungsdefizite oder Abwägungsmängel lägen nicht vor. Der Ortstermin habe gezeigt, dass die Nagelfluhwand sichtbar sei. Der vorhandene und aus ihrer Sicht zu erhaltende Baumbestand sei im Rahmen ihrer Möglichkeiten anhand von Luftbildaufnahmen und vom örtlichen Straßengrund zutreffend erfasst worden. Eine Besichtigung des Grundstücks sei nicht erfolgt. Dass die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumstandorte teilweise von den tatsächlichen Standorten abwichen, sei der vorgenommenen Erfassung geschuldet. Der Umstand, dass die zu erhaltenden Bäume nicht punktgenau im Bebauungsplan eingezeichnet seien, habe auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans keinen Einfluss, da dieser Bereich als private Grünfläche, auf der keine baulichen Anlagen zulässig seien, festgesetzt worden sei. Der Ortstermin habe gezeigt, dass die festgesetzten Bäume in der Natur ohne weiteres bestimmbar seien.

14

Ergänzend wird auf die Gerichtsakte sowie die vorgelegten Normenkontrollakten Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

15

Der zulässige Normenkontrollantrag, über den mit Einverständnis der Beteiligten ohne weitere mündliche Verhandlung entschieden werden konnte (§ 101 Abs. 2 VwGO), hat teilweise Erfolg.

16

1. Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist der Antragsteller antragsbefugt. Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Der Antragsteller muss hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird. Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Plangebiet liegenden Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die

unmittelbar sein Grundstück betreffen. Denn bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt es sich um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Diese muss der Eigentümer nur hinnehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist (vgl. BVerwG, U.v. 16.6.2011 - 4 CN 1.10 - BVerwGE 140, 41; B.v. 20.9.2005 - 4 BN 46.05 - BauR 2006, 352). Daran gemessen ist der Antragsteller als Eigentümer von Grundstücken, der durch die Festsetzungen einer privaten Grünfläche auf dem bisher auf den Grundstücken unbebauten Bereich und zur Grünordnung unmittelbar betroffen ist, antragsbefugt.

## 17

2. Der Antrag hat nur in geringem Umfang hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.3 zur Grünordnung Erfolg, soweit der Bereich des Grundstücks FINr. 57 und der westliche Randbereich des Grundstücks FINr. 52 mit der Festsetzung von drei kleineren Bäumen betroffen ist. Insoweit ist der Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 1 VwGO für unwirksam zu erklären (2.1). Im Übrigen hat der Antrag keinen Erfolg. Es liegt kein beachtlicher Verstoß gegen Verfahrensvorschriften vor (2.2), die städtebauliche Planung steht weder im Widerspruch zu dem Gebot der Erforderlichkeit der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (2.3) noch liegt ein beachtlicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor (2.4). Auch liegen keine beachtlichen Abwägungsfehler vor (2.5). Die teilweise fehlerhafte Festsetzung zur Grünordnung hat nicht die Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans zur Folge (2.6).

## 18

2.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zulässigen zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 5.1, mit der für einzelne Flächen innerhalb der privaten Grünflächen der zu erhaltende Baumbestand festgesetzt wird und Nr. 5.3, mit der die Nachpflanzung ausgefallener Bäume nach Nr. 5.1 geregelt wird, sind in Teilbereichen unwirksam.

## 19

Soweit der westliche Randbereich des Grundstücks FINr. 52 mit der Festsetzung von drei kleineren Bäumen betroffen ist, sind die Festsetzungen unwirksam, weil sie gegen den Grundsatz der Bestimmtheit und Normenklarheit verstoßen. 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 Bebauungsplans Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei, zu entscheiden, welches Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren. Entscheidend ist nur, dass - gegebenenfalls nach Auslegung - hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen. Das im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen Verhältnissen, ab (vgl. BayVGh, U.v. 6.12.2019 - 15 N 18.636 - juris Rn. 26; U.v. 21.6.2016 - 9 N 12.218 - BayVBI 2016, 850; U.v. 5.2.2009 - 1 N 07.2713 u.a. - juris Rn. 50; OVG NRW, U.v. 2.12.2016 - 2 D 121/14.NE - juris Rn. 62).

## 20

Gemessen an diesen Maßgaben fehlt der Festsetzung auf dem Grundstück FINr. 52 im westlichen Randbereich die erforderliche Bestimmtheit. Insoweit kann nicht in vollem Umfang geklärt werden, welche der auf dem Grundstück vorhandenen Bäume erhaltenswert sind. Zwar trifft es zu, dass der konkrete Standort der eingezeichneten Bäume nicht punktgenau mit dem tatsächlichen Standort übereinstimmen muss, solange die Zuordnung der betroffenen Bäume möglich ist. Das ist hier jedoch nur für einen Teil der festgesetzten Bäume möglich. Nach dem Eindruck, den die Berichterstatterin bei der Ortsbesichtigung gewonnen und dem Senat vermittelt hat, ist eine Zuordnung der festgesetzten drei kleineren Bäume im westlichen Grundstücksbereich in Richtung P. Straße nicht möglich. In diesem Grundstücksbereich befinden sich hohe Sträucher, auf Höhe des größeren südlichen Baums eine Gruppe von drei Kiefern sowie weiter nördlich noch eine weitere Kiefer. Unabhängig davon, dass die eingezeichneten Standorte der drei Bäume hier auch erheblich von dem tatsächlichen Standort der Kiefern abweichen, ist auch bei einer unterstellten Schutzwürdigkeit der Kiefern eine genaue Zuordnung der festgesetzten drei erhaltenswerten Bäume nicht

möglich. Hinsichtlich der festgesetzten drei größeren Bäume auf dem Grundstück - eine Buchengruppe im nordöstlichen Teil des Grundstücks sowie zwei Bäume in der Mitte und im Süden des Grundstücks - fehlt es dagegen nicht an der erforderlichen Bestimmtheit, da insoweit eine Zuordnung möglich ist. Davon geht auch der Antragsteller aus.

## 21

Soweit die Festsetzungen einen kleinen Baum im Bereich des Grundstücks FINr. 57 betreffen, obwohl sich dort - unbestritten - kein zu erhaltender Baum befindet, liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor, da die Festsetzungen insoweit ins Leere gehen. Nach dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung spricht vieles dafür, dass es sich dabei eigentlich um die auf dem Grundstück des Antragstellers von dem Gutachter angeführte Fichte handelt, die bereits gefällt worden ist und deren Baumstumpf noch deutlich sichtbar war.

## 22

2.2 Im Übrigen hat der Antrag keinen Erfolg. Es kann offenbleiben, ob die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorgelegen haben, da damit einhergehende Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (das Absehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB und BVerwG, U.v. 4.11.2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174), jedenfalls nach § 215 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB unbeachtlich geworden sind. Nach dieser Vorschrift wird eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist. Da der angegriffene Bebauungsplan am 4. Juli 2018 bekannt gemacht worden ist, lief die Jahresfrist am Donnerstag, 4. Juli 2019, 24:00 Uhr ab. Allerdings erfolgte die Rüge, dass der Bebauungsplan keine Innenentwicklung darstellt, erst mit Schreiben des Bevollmächtigten vom 26. Mai 2021 und damit nach Ablauf der Jahresfrist. Soweit zuletzt vorgetragen wurde, dass der Einwand bereits im Verfahren und mit Einreichung des Normenkontrollantrags erfolgt sei, ist dies nicht zutreffend. Insbesondere kann dem Vortrag zu der Rüge, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sei, nicht die Rüge entnommen werden, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgelegen hätten. Ein innerhalb der Jahresfrist unmittelbar an die Gemeinde gerichtetes Rügeschreiben als der regelmäßige und eigentlich vom Baugesetzbuch vorgesehene Weg liegt, da nach Auskunft der Bevollmächtigten der Antragsgegnerin auch kein Rügeschreiben durch Dritte eingegangen ist, ebenfalls nicht vor (vgl. BVerwG, B.v. 16.12.2019 - 4 BN 16.19 - NVwZ 2020, 967). Auch die weitere, aus § 215 Abs. 2 BauGB folgende Voraussetzung der zutreffenden Belehrung über die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist hier erfüllt. Mit diesem Einwand kann der Antragsteller daher nicht mehr durchdringen.

## 23

2.3 Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

## 24

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich 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 Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Die Frage der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit planerischer Festsetzungen unterliegt der Abwägungskontrolle und darf nicht zum Maßstab der städtebaulichen Rechtfertigung gemacht werden. Die Gemeinde betreibt bereits dann städtebauliche Planung, wenn sie sich im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten eigenen

städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt (vgl. BVerwG, B.v. 25.7.2017 - 4 BN 2.17 - juris Rn. 3; U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16; U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537; U.v. 27.3.2013 - 4 C 13.11 - BVerwGE 146, 137; U.v. 26.3.2009 - 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310).

## 25

Nach diesen Maßgaben liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht vor. Die Antragsgegnerin verfolgt mit ihrem Ziel, für das in der Ortsmitte liegende Planungsgebiet eine am Bestand orientierte angemessene Entwicklung der zentrumstypischen Mischnutzung im Bebauungsplangebiet zu ermöglichen und gleichzeitig das unter Schutz gestellte Naturdenkmal, die Grünflächen und den Baumbestand im Bebauungsplangebiet mit seiner typischen Geländestruktur als wichtigen Bestandteil der Ortsmittengestaltung zu erhalten und zu schützen, ein legitimes städtebauliches Anliegen von Gewicht, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Diesem Anliegen, insbesondere dem Erhalt der Flächen als ortsbildprägende Freiflächen, dient die teilweise bzw. vollständige Ausweisung der Grundstücke als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Hierbei hat die Antragsgegnerin auch nicht unzulässigerweise fachbehördlichen Denkmalschutz im Gewand des Städtebaurechts betrieben. Geschützt werden soll nicht das Naturdenkmal selbst, sondern die vorhandene Nutzungsstruktur sowie die prägenden Bestandteile des Orts- und Straßenbildes wegen ihrer städtebaulichen Qualität auch für die Zukunft, insbesondere die innergemeindliche Durchgrünung und die topografischen Besonderheiten (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.2001 - 4 CN 4.00 - BVerwGE 114, 247). Die gleichzeitige Festsetzung eines Bauverbots sowie die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung des Baumbestands finden ihre Rechtsgrundlagen in § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25b BauGB. Die hierfür erforderliche eigene städtebauliche Funktion und Zweckbestimmung der privaten Grünflächen, die sich entlang der an der P. Straße vorhandenen Geländestruktur mit der massiv in Erscheinung tretenden Hangkuppe mit Baumbewuchs erstrecken sowie in die angrenzenden, von dem Bebauungsplan Nr. 67 „Am Gletscherschliff“ geschützte Bereiche, liegt vor. Nach dem Eindruck, den die Berichterstatterin bei der Ortsbesichtigung gewonnen und dem Senat vermittelt hat, sind die im Plangebiet vorhandenen Geländestrukturen gut erkennbar und prägend für die Ortsmitte, deren Nutzungsstruktur entlang der A.- und P. Straße sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzung aufweist. Gut erkennbar ist insbesondere, dass das Gelände von der P. Straße aus nach Osten steil ansteigt und ein starker Baumbewuchs sowie der Bereich des Nagelfluhs zu sehen ist. Dass kein über den allgemeinen Nutzungszweck „private Grünfläche“ hinausgehender spezieller Nutzungszweck im Sinn der in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aufgeführten Beispiele festgesetzt wurde, macht die Regelung nicht zu einer unzulässigen Negativplanung, auch wenn der Schwerpunkt der Planung auf der Freihaltung der Flächen von jeglicher Bebauung liegt (vgl. BayVGH, U.v. 22.3.2011 - 1 N 09.2888 - juris Rn. 28). Eine Verhinderungsplanung ist nur dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern (vgl. BVerwG, B.v. 18.1.2012 - 4 BN 25.11 - juris Rn. 4; B.v. 27.1.1999 - 4 B 129.98 - BayVBl 1999, 410). Davon kann bei einem Bebauungsplan, in dem sowohl Bauflächen als auch Bereiche, die als Grünflächen von einer Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt werden, bereits keine Rede sein (vgl. BVerwG, B.v. 18.1.2012 - 4 BN 25.11 - juris Rn. 4). Das Planungsziel der Antragsgegnerin widerspricht damit zwar dem Interesse des Antragstellers. Es handelt sich dabei aber um eine regelmäßige Folge der Festsetzung einer bestimmten Nutzung, die andere Nutzungen ausschließt. Darüber hinaus wurden auch (positive) Festsetzungen zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands als „Funktionsgrün“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen (vgl. BVerwG, U.v. 8.10.2014 - 4 C 30.13 - BayVBl 2015, 279; OVG NW, U.v. 30.9.2014 - 2 D 87/13.NE - juris Rn. 61 zur Festsetzung zweier Obstbäume), durch die die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche mittelbar konkretisiert wird (vgl. BayVGH, U.v. 22.3.2011 a.a.O.). Die Möglichkeit, eine Baumschutzverordnung zu erlassen, hindert die Antragsgegnerin nicht daran, dies auch als städtebauliches Ziel im Bebauungsplan zu formulieren und entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die Ortsbesichtigung hat weiter ergeben, dass auch der Baumbestand das Orts- und Straßenbild der Gemeinde nachhaltig prägt (s. Begründung des Bebauungsplans, Nr. 4.1, 4.4 und 5.7). Auf die Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne kommt es hingegen nicht an.

## 26

Eine unzulässige Verhinderungsplanung kann auch nicht deshalb angenommen werden, weil die Antragsgegnerin als Auslöser für die Planung die Absicht des Antragstellers, auf dem Grundstück Parkplätze mit rd. 21 Stellplätzen errichten zu wollen, zugrunde gelegt hat. Denn die Gemeinden können solche Vorgänge zum Anlass nehmen, um ihre städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen in

Bebauungsplänen festzuschreiben (vgl. BVerwG, U.v. 19.2.2004 - 4 CN 16.03 - BVerwGE 120, 138). Die Gemeinde darf immer dann planen, wenn es - wie hier - dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt. Es ist zulässig, dass eine Gemeinde mit der Bauleitplanung auch städtebauliche Ziele verfolgt, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.2012 - 4 BN 9.12 - BauR 2012, 1067).

## **27**

Soweit eine derartige Bauleitplanung alsdann eine bislang vorhandene Bebaubarkeit eines Grundstücks einschränkt, ist dies keine Frage der Erforderlichkeit der Planung, sondern vielmehr eine Frage der Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537; B.v. 11.5.1999 - 4 BN 15.99 - NVwZ 1999, 1338). Dafür ist das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich, das im Hinblick auf die gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerbeachtlichkeit und heranzuziehenden Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für die städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden.

## **28**

2.4 Ein beachtlicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt nicht vor. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Erforderlich für die „Entwicklung“ 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. BVerwG, U.v. 26.2.1999 - 4 CN 6.98 - BauR 1999, 1128; BayVGH, U.v. 8.5.1981 - 1 II 78 - BauR 1982, 37 zur Festsetzung einer kleinen öffentlichen Grünfläche in einem im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Gebiet; Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Stand August 2021, § 8 Rn. 35 ff.). Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. In der Regel gehört zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption des Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten (vgl. BVerwG, U.v. 28.2.1975 - BVerwG 4 C 74.72 - BVerwGE 48, 70).

## **29**

Gemessen an diesen Maßgaben weicht der Bebauungsplan mit der Festsetzung der privaten Grünflächen, die von Bebauung freizuhalten, zwar von der Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich des Planungsgebiets ab, der (nur) ein Mischgebiet mit Gehölzbestand vorsieht. Es kann jedoch offen bleiben, ob die Abweichung sich (noch) im Rahmen des Spielraums, den § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB den Gemeinden lässt, hält. Denn jedenfalls wäre eine Verletzung des Entwicklungsgebots nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB rechtlich unbeachtlich, weil durch die Abweichung nicht die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung der Antragsgegnerin beeinträchtigt würde. Maßgebend ist insoweit nicht die städtebauliche Entwicklung, die der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets vorsieht, sondern das planerische Konzept für einen größeren Bereich, der in der Regel das gesamte Gemeindegebiet umfasst (vgl. BVerwG, U.v. 26.2.1999 - 4 CN 6.98 - BauR 1999, 1128; BayVGH, U.v. 25.10.2010 - 1 N 08.1473 - juris Rn. 29). Anhaltspunkte für solche über das Plangebiet hinauswirkende Folgen liegen weder vor noch wurde sie substantiiert geltend gemacht.

## **30**

2.5 Der Bebauungsplan erweist sich auch nicht als abwägungsfehlerhaft.

## **31**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 - 4 B 71.17 - ZfBR 2018, 601). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so

gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537; B.v. 15.5.2013 - 4 BN 1.13 - ZfBR 2013, 573). Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden (vgl. BVerwG, B.v. 15.5.2013 - 4 BN 1.13 - a.a.O.; B.v. 16.1.1996 - 4 NB 1.96 - ZfBR 1996, 223).

### 32

Nach diesen Maßgaben liegen weder ein beachtliches Ermittlungs- und Bewertungsdefizit noch Abwägungsmängel vor. Die Antragsgegnerin hat bei der Abwägung der Festsetzung der privaten Grünfläche unter Ausschluss jeglicher Möglichkeit einer Bebauung auf dem Grundstück FINr. 52 die schutzwürdigen Eigentumsinteressen des Antragstellers entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht zutreffend in die Abwägung eingestellt. Die Antragsgegnerin konnte nach dem bei der Ortsbesichtigung durch die Berichterstatterin gewonnenen und dem Senat vermittelten Eindruck zu Recht davon ausgehen, dass der Schutz der die Ortsmitte prägenden Durchgrünung durch die Hangkuppe und die entsprechenden Freiflächen nicht nur auf die (kleinere) Fläche des eingetragenen Naturdenkmals „Gletscherschliff“ begrenzt ist, sondern auch die deutlich sichtbare Nagelfluhwand sowie die weitere Grünfläche auf dem Grundstück FINr. 52 mitumfasst. Auf die aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde hohe Schutzwürdigkeit des Gletscherschliffs und der anschließenden Nagelfluhwand, die sich aus der Bezeichnung des Naturdenkmals in der Naturdenkmalverordnung als „Gletscherschliff (Nagelfluh)“ und der unterirdischen Verbindung ableiten lässt, hat auch der Vertreter des öffentlichen Interesses hingewiesen. Er hat weiter ausgeführt, dass die in der Naturdenkmalverordnung eingetragene Größe des Naturdenkmals (5 m<sup>2</sup>) nur die Größe wiedergibt, die oberflächlich beim Gletscherschliff auf dem Grundstück des Antragstellers zu Tage tritt und die Untere Naturschutzbehörde die Nagelfluhwand in die Beurteilung des Naturdenkmals als Gesamtheit miteinbezieht und eine Genehmigung nach § 5 Naturdenkmalverordnung für die Vornahme des Naturdenkmal verändernder oder störender Handlungen nicht in Aussicht stellt. Die Antragsgegnerin hat auch erkannt, dass auf dem Grundstück FINr. 52 Baurecht nach § 34 BauGB besteht und dieses mit der Festsetzung als private Grünfläche mit Bauverbot entzogen wird (s. Nr. 4.4 der Begründung des Bebauungsplans und Abwägung hinsichtlich der erneuten öffentlichen Auslegung vom 4.12. bis 19.12.2017). Zudem konnte die Antragsgegnerin berücksichtigen, dass insbesondere das Grundstück FINr. 52 deutlich zum Straßenniveau abfällt. Die Überlegung, dass bauliche Anlagen hier sehr stark ins Ortsbild wirken und ein weiterer Einschnitt in das bestehende Gelände und den vorhandenen Nagelfluhfelsen, der bereits auf dem Grundstück FINr. 57 erfolgt ist, vermieden werden soll, kann anhand der vorliegenden Bildaufnahmen sowie nach dem Eindruck der Ortsbesichtigung nachvollzogen werden.

### 33

Die Belange des Antragstellers wurden im Rahmen der Abwägung auch nicht fehlengewichtet. Soweit vorgetragen wird, dass die Nagelfluhwand, die anlässlich des Straßenbaus freigelegt worden sei, durch die entlang der Straße errichtete Betonwand teilweise verdeckt werde und die Antragsgegnerin mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 eine vollständige Beseitigung der Gletscherschliffreste ermöglicht hätte, ist kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz ersichtlich. Nach dem Eindruck der Ortsbesichtigung ist die Nagelfluhwand von der P. Straße aus deutlich zu erkennen; die relativ niedrige Stützwand entlang der Straße vermag daran nichts zu ändern. Im Übrigen fehlt es aufgrund der unterschiedlichen Geländestruktur auch an der Vergleichbarkeit der Sachverhalte, da das Gelände im Bereich zwischen der P. Straße und der A. Straße im Gegensatz zum Plangebiet keine prägnante Geländestruktur aufweist und damit nicht vergleichbar ist.

### 34

Der erstrebte Planungserfolg steht auch nicht außer Verhältnis zu den geltend gemachten privaten Belangen. Insbesondere ist das städtebauliche Anliegen der Antragstellerin, den mit seiner innergemeindlichen Durchgrünung und großen Bäumen sowie dem geologischen Naturdenkmal mit seinem notwendigen Freiraum geprägten Ortsteil zu schützen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) so gewichtig, dass es den dortigen Entzug von Baurecht rechtfertigt. Dabei hat die Antragsgegnerin zutreffend auch die Topographie des Plangebiets berücksichtigt. Nach den Bildaufnahmen in der Normaufstellungsakte und dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung wäre bei einer Bebauung, wie beispielsweise die vom Antragsteller beantragte Errichtung von Parkplätzen auf der Grünfläche des Hanggrundstücks, eine Erschließung nur durch sehr starke Abgrabungen möglich. Dies würde zu einer weiteren Zerklüftung bzw. Veränderung der zu schützenden Nagelfluhwand führen und das bestehende Bild der Durchgrünung erheblich stören. Die Antragsgegnerin hat daher aufgrund der vorliegenden Geländestrukturen auch eine Begrenzung der Bebauung auf einen Teilbereich des Grundstücks als nicht verträglich mit ihrer städtebaulichen Zielsetzung angesehen. Eine Nutzbarkeit des Grundstücks als Grünfläche, insbesondere im Zusammenhang mit dem dicht bebauten und versiegelten Grundstück FlNr. 57 des Antragstellers, ist dadurch nicht ausgeschlossen. Damit handelt es sich entgegen der Auffassung des Antragstellers nicht um eine unzulässige fremdnützige Festsetzung. Vielmehr geht hier die Einschränkung der Eigentümerbefugnisse nicht weiter als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient (vgl. BVerfG, U.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727). Soweit vorgetragen wird, dass die Antragsgegnerin das Grundstück hätte erwerben und als öffentliche Grünfläche ausweisen können, wird ein unverhältnismäßiger Eigentumseingriff weder dargelegt noch ist dieser ersichtlich. Im Hinblick auf die städtebauliche Zielrichtung des Erhalts des vorhandenen Grünzugs ist die mit der Festsetzung verbundene Einschränkung des Eigentumsrechts des Antragstellers weniger gewichtig als bei Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die eine ausschließliche private Nutzung als Garten ausschließt. Die Antragsgegnerin ist auch nicht verpflichtet, das Grundstück zu erwerben. Insoweit ist die im Protokoll der erneuten öffentlichen Auslegung vom 4.12. bis 19.12.2017 vertretene Auffassung der Antragsgegnerin, dass - unabhängig von dem Bebauungsplan - eine etwaige Öffnung des Grundstücks für die Öffentlichkeit begrüßt werde, nachvollziehbar.

### **35**

2.6 Die nur geringfügig fehlerhafte Festsetzung zur Grünordnung in einzelnen Bereichen, die zur Teilunwirksamkeit der zeichnerischen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.3 führt, hat nicht die Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans zur Folge. Die übrigen Festsetzungen bilden für sich genommen eine städtebaulich sinnvolle Regelung, die dem mutmaßlichen Willen der Antragsgegnerin entspricht. Hierfür sprechen insbesondere die von der Antragsgegnerin vorrangig verfolgten Ziele, nämlich die ortsbildprägende Geländestruktur mit der Hangkuppe sowie den grünen Freiraum zu schützen und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten (vgl. BayVGH, U.v. 3.12.2014 - 1 N 12.1228 - BayVBl 2015, 564).

### **36**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO, weil die Antragsgegnerin nur zu einem geringen Teil unterlegen ist. Durch den Wegfall der für unwirksam erklärten Festsetzungen verbessert sich die Rechtsposition des Antragstellers nur unwesentlich. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.

### **37**

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

### **38**

Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO muss die Antragsgegnerin die Ziffer I.1 der Entscheidungsformel nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils in derselben Weise veröffentlichen wie die angefochtene Satzung.