

**Titel:**

**Erforderlichkeit eines Bebauungsplans zur Bewahrung des Charakters einer Gartenstadt**

**Normenkette:**

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 7, § 1a Abs. 2, § 2 Abs. 3, § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 S. 1

**Leitsätze:**

1. Eine Gemeinde darf mit ihrer Bauleitplanung auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (vgl. BVerwG BeckRS 2012, 48909). So bestehen insbesondere keine Bedenken gegen die grundsätzliche Zulässigkeit des Ziels der Sicherung des "Gartenstadtcharakters" im Sinne einer möglichst zu erhaltenden Durchgrünung des Baugevierts. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Gemeinde muss sich nicht auf eine alternative Entwicklungsmöglichkeit nach § 34 Abs. 1 iVm § 30 Abs. 3 BauGB und der dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB innewohnenden Dynamik verweisen lassen. Bei einer unklaren Rechtslage im Hinblick auf die Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung im Geviert ist das Mittel der Aufstellung eines Bebauungsplans zur sicheren Steuerung der baulichen Entwicklung ein legitimes Ziel. Dies gilt umso mehr, als die Regelungen des § 34 BauGB keinen vollwertigen Ersatz für einen Bebauungsplan darstellen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Städtebauliche Erforderlichkeit, Anpassungsgebot, Abwägung, Entzug von Baurecht (verneint), Übergeleiteter Baulinienplan, rückwärtige Bebauung, Bebauungstiefe, Bebauungsplan, Erforderlichkeit, städtebauliche Rechtfertigung, Gartenstadt, Bodenschutzklausel, Baumbestand

**Rechtsmittelinstanz:**

BVerwG, Beschluss vom 16.12.2025 – 4 BN 13.25

**Fundstelle:**

BeckRS 2024, 39932

**Tenor**

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Vollstreckungsgläubigerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

**1**

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. ... Z.straße (südlich), B.straße (westlich), R.straße (nördlich), Z.straße (östlich) der Antragsgegnerin, der am 30. Juni 2022 bekannt gemacht wurde.

**2**

Der Antragsteller ist jedenfalls Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke FINRn. 126/24, 126/79 und 126/54 der Gemarkung N. Das Grundstück FINR. 126/24, das unmittelbar am nördlichen Abschnitt der Z.straße liegt, ist mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus bebaut. Daneben sind noch vier weitere denkmalgeschützte Gebäude im Geviert vorhanden, eines ebenfalls an der nördlichen Z.straße (Nr. 33) und drei an der B.straße (Nrn. 2, 10 und 12) gelegen. Die unbebauten Grundstücke FINRn. 126/78 und 126/79 liegen im Geviertinneren. Auf drei Grundstücken im Straßengeviert sind jeweils im rückwärtigen Grundstücksbereich Wohngebäude vorhanden, so auf den FINRn. 126/54 und 126/75, die über die westliche

Z.straße erschlossen sind, und auf der FINr. 126/45, die über die R.straße erschlossen ist. Die vorderen Bereiche dieser drei Grundstücke sind frei von Hauptbaukörpern; im Übrigen ist im Geviert die Bebauung straßenbegleitend ausgeführt. Im Norden und Westen schließt das Straßengeviert, getrennt durch die Z.straße, an den ... park an.

### 3

Mit dem angegriffenen Bebauungsplan hat die Antragsgegnerin das Straßengeviert, für das zuvor ein Bauliniengefüge bestand, neu überplant. Der bisher geltende Baulinienplan vom 26. Juni 1909 in der Fassung vom 16. Mai 1925 sah lediglich vordere Baulinien und zum Teil seitliche Baugrenzen vor, für das Grundstück R.str. 70 die Versetzung der vorderen Baulinie in den rückwärtigen Grundstücksbereich. Der neu erlassene, einfache Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Festsetzungen von Bauräumen vor. Hierbei hat sich die Antragsgegnerin an den Bestandshauptgebäuden orientiert. Ferner sind Regelungen zur Bepflanzung und zur Ausstattung der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern sowie zur Situierung und Gestaltung von Kfz- und Fahrradstellplätzen getroffen worden.

### 4

Mit Schriftsatz vom 14. November 2022 hat der Antragsteller einen Normenkontrollantrag gestellt und beantragt,

### 5

den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. ... Z.straße (südlich), B.straße (westlich), R.straße (nördlich), Z.straße (östlich) der Antragsgegnerin vom 30. Juni 2022 für unwirksam zu erklären.

### 6

Zur Begründung führt er aus, dass der Bebauungsplan, insbesondere im Hinblick auf die Bauraumfestsetzungen, schon nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sei. Denn der von der Antragsgegnerin angeführte Planungsanlass, der auf die Verhinderung einer Nachverdichtung, insbesondere im Blockinneren, und der aus ihrer Sicht damit verbundenen Nachteile gerichtet sei, sei nicht begründet. So könne die bauliche Entwicklung auch weiterhin der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB überlassen werden, da eine Nachverdichtung nur auf den Grundstücken FINr. 126/78 und 126/79 möglich sei und daher keine weiteren Nachteile zu befürchten seien. Des Weiteren sei das von der Antragsgegnerin angestrebte Ziel, der Erhalt des Münchner Gartenstadtcharakters, von vornherein nicht erreichbar. Zum einen finde sich schon der von der Antragsgegnerin beschriebene Gartenstadtcharakter im Straßengeviert nicht wieder. So bestehe bereits auf drei Grundstücken im Straßengeviert rückwärtige Bebauung. Es sei keine parkartige Durchgrünung im Blockinneren vorhanden, vor allem auf den Grundstücken FINr. 126/78 und 126/79 sei keine besondere Vegetation anzufinden. Der von der Antragsgegnerin genannte erhaltenswerte Baumbestand im Geviert sei entweder gar nicht vorhanden oder es handle es sich hierbei um nicht erhaltenswerten Baumbestand. Darüber hinaus stehe der Umsetzung der Festsetzungen ein Altlastenverdacht insbesondere auf den rückwärtigen Flächen entgegen. Zum anderen schließe bereits der Begriff der Gartenstadt eine isolierte Betrachtung einzelner Straßengevierte aus, so dass sich die Festsetzungen zur Erreichung des Ziels nicht eignen würden. Ferner rügt der Antragsteller eine unzulässige Verhinderungsplanung. Der Bebauungsplan leiste keinen Beitrag zur positiven städtebaulichen Entwicklung, da eine Verdichtung den Charakter des Gevierts nicht verändern würde und rückwärtige Bebauung bereits bestehe. Darüber hinaus verstöße er gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB, weil eine Verdichtung durch Bebauung im rückwärtigen Bereich gerade den Vorgaben des Regionalplans entspreche. Dieser weise das maßgebliche Straßengeviert als Hauptsiedlungsgebiet, für das ein Vorrang zugunsten der Nutzung von Flächenpotenzialen gelte, aus. Schließlich beanstandet der Antragsteller die von der Antragsgegnerin vorgenommene Abwägung, vor allem im Hinblick auf seine Eigentümerinteressen. Auf den Grundstücken FINr. 126/78 und 126/79 habe vor Erlass des Bebauungsplans ein Baurecht nach § 34 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB bestanden, da durch die bereits im Geviert vorhandene rückwärtige Bebauung sich eine Bebauung auf diesen nach den überbaubaren Grundstücksflächen eingefügt, zumindest aber keine bodenrechtlichen Spannungen im Sinne von § 34 BauGB ausgelöst hätte. Vor diesem Hintergrund habe es die Antragsgegnerin schon versäumt, das konkrete Ausmaß des durch die Bauraumfestsetzungen zu seinen Lasten entzogenen Baurechts auf den Grundstücken FINr. 126/78 und 126/79 zu ermitteln. Zudem sei zwar der eventuelle Entzug von Baurecht in die Abwägung eingestellt, aber zu oberflächlich behandelt worden. Letztlich sei die Antragsgegnerin insoweit auch zu einem falschen Abwägungsergebnis gekommen. Denn es gebe nahezu keine öffentlichen Belange, die den schwerwiegenderen Eigentümerbelangen entgegengehalten werden

könnten. Insbesondere würden mit dem streitgegenständlichen Bebauungsplan keine legitimen Ziele verfolgt, die umsetzbar seien. Weder gebe es parkähnliche Gartenflächen im maßgeblichen Geviert, da im westlichen Bereich schon rückwärtige Bebauung bestehe und im östlichen Bereich die Bebauung zu kleinteilig sei, noch bildeten die Flächen im Geviertinneren großräumig zusammenhängende Grünflächen mit erhaltenswertem Altbaumbestand. So belegten zwei vom Antragsteller in Auftrag gegebene Gutachten, dass auf den Grundstücken FINrn. 126/78, 126/79, 126/38, 126/39, 126/40, 126/33, 126/16 und 126/15 kaum erhaltenswerte Bäume vorhanden seien. Ferner trenne eine Garage samt versiegelter Zufahrt auf dem Grundstück FINr. 126/51 die angeblich zusammenliegenden, großräumigen Grünflächen. Des Weiteren sei die Abwägung insoweit fehlerhaft, als nicht berücksichtigt worden sei, dass auch bei einer Bauraumausweisung auf den rückwärtigen Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 weiterhin eine lockere Bebauung mit hohem Durchgrünungsgrad möglich sei. Daher bildeten die vorgenommenen Bauraumfestsetzungen nicht das mildeste Mittel. Darüber hinaus werde der Antragsteller durch die Bauraumfestsetzungen zum einen im Verhältnis zu den Eigentümern der Grundstücke Z.straße Nrn 27 und 29 ungerechtfertigt schlechter behandelt, weil er den durch den Bebauungsplan nun großzügigeren festgesetzten Bauraum auf seinem Grundstück FINr. 126/24 wegen des sich darauf befindlichen Einzeldenkmals nicht ausnutzen könne; zum anderen aber auch zu den Eigentümern der Grundstücke mit rückwärtiger Bebauung, so dass der Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verletzt sei. Auch verstöße der Bebauungsplan gegen den Grundsatz des Flächensparens nach § 1a Abs. 2 BauGB, weil er keine Nachverdichtung im Geviertinneren zulasse. Außerdem habe die Antragsgegnerin die im Geviert bestehenden Bodenverunreinigungen, die nach einem eingeholten geotechnischen Gutachten nicht im Erdreich verbleiben dürften, ebenso wie die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser abwägungsfehlerhaft behandelt. Die in der Bebauungsplanbegründung enthaltene Behauptung, dass eine bauliche Nachverdichtung infolge der Nichtdurchführung der streitgegenständlichen Planung die günstige Funktion der gesamten Fläche (einschließlich der Fläche des ... parks) für das Stadtklima gefährde, sei nicht haltbar und somit abwägungsfehlerhaft. Denn bei dem betroffenen Geviert handle es sich im Gegensatz zur Fläche des ... parks um eine zu vernachlässigende Fläche, die das Stadtklima nicht beeinflussen könne. Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Schutzgut Landschaft würde durch eine rückwärtige Bebauung nicht der Eindruck des Ortsbilds, das insbesondere durch die Nähe zum ... park geprägt sei, beeinträchtigt werden, weil die lockere Baustruktur auch bei einer Bebauung in zweiter Reihe erhalten bliebe. Ebenso wenig werde hierdurch die optische Wirkung der Baudenkmäler wie des ... parks gestört, da eine Bebauung in zweiter Reihe ohnehin nur auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79, nicht aber im östlichen Bereich des Gevierts möglich sei. Weiterhin sei die Aussage in der Begründung, dass bei einer Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets erhebliche Freiflächen verloren gingen, was zu einem geringfügig erhöhten Erholungsdruck in der Umgebung führen würde, in Anbetracht der auch weiterhin lockeren Bebauung im Geviert fehlerhaft. Schließlich seien mögliche Entschädigungsansprüche des Antragstellers aufgrund entzogenen Baurechts auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 nicht ausreichend ermittelt und bewertet worden.

**7**

Die Antragsgegnerin beantragt,

**8**

den Antrag abzulehnen.

**9**

Sie führt aus, dass dem Bebauungsplan nicht die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB fehle. Die Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans reihe sich zunächst in das vorhabenunabhängige Konzept des Stadtrats, den spezifischen Charakter der Münchner Gartenstädte zu erhalten und die bauliche Entwicklung verträglich zu gestalten, ein. Für den hier in Rede stehenden Planbereich habe sich zwar das Überplanungserfordernis aus Anlass der vom Antragsteller erstmals 2019 beantragten Bauvorhaben auf den rückwärtigen Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 ergeben. Dies stelle aber keine unzulässige Verhinderungsplanung dar. Denn Ziel der Bauleitplanung sei es, die bestehende städtebauliche und freiräumliche Struktur sowie den Umfang des bestehenden Baurechts zu sichern, um damit eine (ungesteuerte) Nachverdichtung mit allen ihren Nachteilen im gesamten Geviert zu verhindern. Die positiv formulierten Planungsziele, insbesondere die Sicherung der bestehenden städtebaulichen und freiräumlichen Struktur, der Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen, die Begrenzung der Flächenversiegelung sowie der Schutz des lokalen Klimas, fänden allesamt eine Stütze im Rahmen der

Planungsleitlinien und öffentlichen Belange des § 1 Abs. 5 und 6, § 1a Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BauGB. Diese Ziele seien nur mittels Bebauungsplan zu erreichen, nicht aber auf Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB. Gerade die Festsetzung von Bauräumen sei erforderlich, um die Gefahr einer Nachverdichtung, die nicht nur auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 bestehe, und damit eine Bebauung in zweiter Reihe rechtssicher auszuschließen. Die Planung sei auch insoweit nicht widersprüchlich, weil eine rückwärtige Bebauung im Geviert auf drei Grundstücken schon vorhanden sei. Denn es solle der Ausschluss einer mehrreihigen Bebauung erreicht werden. Im Übrigen sei die rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück R.str. 70 auf den alten Baulinienplan zurückzuführen, bei den Grundstücken Z.str. 37 und 39 sei die Baugenehmigung bewusst für den rückwärtigen Grundstücksbereich erteilt worden, um den wertvollen Baumbestand im vorderen Grundstücksteil zu bewahren. Dem Bebauungsplan fehle es auch nicht an der Umsetzbarkeit, insbesondere seien die Planungsziele erreichbar. So seien die diesen zugrundeliegenden städtebaulichen und freiräumlichen Eigenschaften im Geviert vorhanden, ungeachtet der Begrifflichkeit der Münchner Gartenstadt. Denn das Geviert sei von einer lockeren Bebauung durch Einzelbaukörper (in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern), großzügigen Freiflächen sowie einem erhaltenswürdigen Baum- und Gehölzbestand geprägt. Soweit der Antragsteller vortrage, auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 sei gar keine Vegetation vorhanden, habe er diese artenschutzwidrig entfernt. Zudem sei eine Wiederbegrünung möglich, so dass auch insoweit die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nicht in Frage stehe. Ebenso wenig sei die Umsetzbarkeit unter dem Aspekt eines Altlastenverdachts zweifelhaft. Ein solcher bestehe gerade nicht, wie die Einschätzung des Referats für Gesundheit und Umwelt (heute: Referat für Klima- und Umweltschutz) ergeben habe. Dem Bebauungsplan mangele es auch nicht an der Erforderlichkeit, weil sein Geltungsbereich auf umliegende Gebiete hätte erstreckt werden müssen. Für die angrenzenden Gevierte habe sich kein Regelungsbedarf ergeben, da diese über eine für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ausreichende rechtliche Beurteilungsgrundlage verfügten und auch keine Bauanträge vorlagen, die städtebauliche Konflikte auslösen könnten. Darüber hinaus verstöße der Bebauungsplan nicht gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB. Insoweit verkenne der Antragsteller die Verbindlichkeit der Ziele des Regionalplans.

Dieser treffe schon keine parzellenscharfen Aussagen und auch keine Aussagen zum konkret vertraglichen Ausmaß der Nachverdichtung von Einzelgrundstücken. Zudem sei eine weitere Nachverdichtung nur in Abwägung der weiteren städtebaulichen Belange und im konkreten städtebaulichen Kontext möglich. Auch leide der Bebauungsplan nicht an Abwägungsfehlern nach § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB. So seien alle in den Planungszielen zum Ausdruck kommenden Belange zutreffend in die Abwägung eingestellt worden. Denn das Geviert weise die diesen Zielen und Belangen zugrundeliegenden tatsächlichen Eigenschaften einer parkartigen, zusammenhängenden Durchgrünung der unbebauten, vorwiegend rückwärtigen Freiflächen mit Kronenschluss und Zusammenhang zum ... park sowie aufgelockerter, villenartiger Bebauung in nur einer Reihe auf. Es bestehe die Möglichkeit der diese Eigenschaften gefährdenden Nachverdichtung. Die getroffenen Festsetzungen hingegen hielten die aktuelle Nutzung als Hausgärten fest. Dagegen seien die gemäß Art. 14 Abs. 1 GG besonders geschützten Eigentümerinteressen ausreichend ermittelt worden, insbesondere seien die entschädigungsrechtlichen Folgen eines eventuell entzogenen Baurechts im Einzelnen untersucht worden. Diese seien aber auch zutreffend abgewogen worden und müssten im Ergebnis hinter den öffentlichen Belangen zurücktreten. Es bestehe zur Erreichung der Planungsziele auch kein mildereres Mittel, insbesondere nicht in Gestalt des Zulassens eines weiteren Bauraums zugunsten des Antragstellers. Im Hinblick auf den Denkmalschutz sei abwägungsfehlerfrei zwischen den verschiedenen denkmalgeschützten Häusern unterschieden worden. So sei bei den beiden Denkmälern in der Z.straße der Zusammenhang zwischen Villa und Ziergarten tatsächlich relevant. Dieser würde durch eine Bebauung der hierzu rückwärtig gelegenen Grundstücke FINrn. 126/78 und 126/79 geschmälert, wenn nicht zunichte gemacht. Auch sei ein eventueller Altlastenverdacht geprüft und ihm schließlich kein maßgebliches Gewicht beigemessen worden. Aus dem vom Antragsteller vorgelegten Gutachten ergebe sich nichts anderes, da auch nach diesem eine fachgerechte Entsorgung nur im Falle von Bodeneingriffen empfohlen werde. Auch sei das Gewicht des Erhalts des prägenden Baum- und Gehölzbestands nicht verkannt worden. Das in Auftrag gegebene Baumvitalitätsgutachten sei zu dem Ergebnis gekommen, dass der große, vorhandene Baumbestand weitestgehend erhaltenswert sei. Zudem seien gestalterische und damit das Ortsbild prägende sowie naturschutzfachliche Kriterien berücksichtigt worden, so dass die prägende Wirkung nicht zwingend vom Schicksal der vorhandenen Bäume abhänge. Der Bebauungsplan sei auch nicht abwägungsfehlerhaft im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Anders als der Antragsteller meine, gebiete diese Regelung nicht, dass durch Bebauungspläne Bodenversiegelungen stets zuzulassen seien.

Vielmehr verlange die Vorschrift, die Ausweisung von Baurecht unter den Vorbehalt zu stellen, bislang nicht dergestalt nutzbare Flächen möglichst nicht umzuwidmen, sondern bereits entsprechend nutzbare oder entsprechend vorgeprägte Flächen für diese Ausweisung zu nutzen. Entgegen der Auffassung des Antragstellers liege auch keine Ungleichbehandlung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 GG vor. Die durchgehende Bauraumausweisung für die straßenständigen Gebäude orientiere sich in Lage und Tiefe am bestehenden Gebäude Z.str. 35 und werde für alle Grundstücke im Planungsumgriff gleichermaßen festgesetzt. Anhaltspunkte für eine notwendige, besondere Bauraumausweisung bestünden nicht. Das vom Antragsteller aus der Einschränkung der Verwendung des Eigentums seines vorderen Grundstücks FINr. 126/24 durch das Denkmalschutzrecht auf eine bevorzugte Bauraumausweisung auf den rückwärtigen Grundstücken FINr. 126/78 und 126/79 abgeleitete Anrecht würde einer gerechten Abwägung widersprechen. Zudem setze der Bebauungsplan jedenfalls Bauräume dergestalt fest, dass eine mehrreihige Bebauung unterbunden werde. Auch werde durch die Begrenzung einer weiteren Flächenversiegelung jedenfalls auch ein positiver Beitrag zum Stadtklima geleistet. Es bestehe auch wegen des teilweisen Kronenschlusses und der räumlichen Nähe ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Geviert und dem angrenzenden ... park.

## **10**

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakten sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 2024 Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

### **11**

Der zulässige Normenkontrollantrag nach § 47 Abs. 1 VwGO bleibt ohne Erfolg. Der streitgegenständliche Bebauungsplan verstößt nicht gegen materielles Recht.

### **12**

1. Der Antrag ist zulässig.

### **13**

1.1 Der Antragsteller ist insbesondere antragsbefugt im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis ist, dass der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch den angegriffenen Bebauungsplan in einem subjektiven Recht verletzt wird (stRspr; vgl. BVerwG, U.v. 30.4.2004 – 4 CN 1.03 – juris Rn. 9; BVerwG, B.v. 11.8.2015 – 4 B 12.15 – ZfBR 2015, 783). Eine solche Rechtsverletzung kommt regelmäßig in Betracht, wenn sich der Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks (auch) gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die unmittelbar sein Grundeigentum betreffen (vgl. BVerwG, B.v. 20.9.2005 – 4 BN 46.05 – BauR 2006, 352; BayVGH, U.v. 1.7.2014 – 15 N 12.333 – juris Rn. 17). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben, weil sich der Antragsteller gegen die Bauraumfestsetzungen der in seinem Eigentum stehenden Grundstücke wendet. Diese Festsetzungen betreffen unmittelbar sein Grundeigentum und bestimmen dessen Inhalt und Schranken (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Darüber hinaus erscheint die vom Antragsteller gerügte Verletzung abwägungsrelevanter Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) möglich.

### **14**

1.2 Der Antragsteller hat den Normenkontrollantrag rechtzeitig innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erhoben.

### **15**

2. Der Antrag ist aber unbegründet. Dem am 29. Juni 2022 als Satzung beschlossenen und am 30. Juni 2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan fehlt weder die städtebauliche Erforderlichkeit (2.1), noch verstößt er gegen das Anpassungsgebot (2.2) und Bestimmtheitsgebot des Art. 20 Abs. 3 GG (2.3), noch leidet er an einen geltend gemachten, zu seiner Unwirksamkeit führenden Mangel (2.4).

### **16**

2.1 Der Bebauungsplan ist im Ganzen sowie im Hinblick auf seine einzelnen Festsetzungen städtebaulich erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

### **17**

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht nur für den Bebauungsplan im Ganzen, sondern auch für jede Einzelfestsetzung zu verlangen (vgl. BVerwG, U.v. 26.3.2009 – 4 C 21.07 – BVerwGE 133, 310). Was im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, U.v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – BVerwGE 153, 16 m.w.N.; BayVGH, U.v. 24.6.2020 – 15 N 19.442 – juris Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt. 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. Für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung ist demgegenüber das Abwägungsgebot maßgeblich, das gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darauf gerichtet ist, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwagen und unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen zu vermeiden (vgl. BVerwG, U.v. 10.9.2015 a.a.O. Rn. 12 m.w.N.; BayVGH, U.v. 5.8.2020 – 1 N 18.1535 – BayVBI 2021, 130). Einem Bebauungsplan oder einzelnen seiner Festsetzungen fehlt die Erforderlichkeit, wenn die verfolgten Ziele verfehlt werden, insbesondere wenn das planerische Ziel, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken oder einer sich für die Zukunft abzeichnenden Bedarfslage gerecht zu werden, nicht erreicht werden kann, wenn also etwa der Verwirklichung des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – NVwZ 1999, 1338; U.v. 10.9.2015 a.a.O. Rn. 13; BayVGH, U.v. 24.6.2020 a.a.O. Rn. 26 m.w.N.). Gemessen hieran kann dem Bebauungsplan die planerische Rechtfertigung am Maßstab von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht abgesprochen werden.

## 18

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan (S. 34 f.) war Anlass der Bauleitplanung die Bewahrung des Gartenstadtcharakters für das gegenwärtig auch stadtweit hervorzuhebende Wohngeviert mit parkartigen Gartenlandschaften und einer villenartigen Bebauung, das sich durch eine hochwertige Gestaltung mit erhaltenswerter Bausubstanz auszeichne. Darüber hinaus liege es im unmittelbaren Umfeld des denkmalgeschützten ... parks und habe damit für das Stadtgebiet auch in seiner historischen Bedeutung eine besondere Prägung. Es bestehe die Befürchtung, dass zukünftig über die Bestandssituation hinausgehend Gebäude sowohl entlang der Straße als auch im Binnenbereich des Gevierts entstehen, mit allen durch die ungesteuerte Nachverdichtung verbundenen Nachteilen, vor allem in Bezug auf Bodenversiegelung, Freiraumqualitäten, Baumschutz und lokales Stadtklima. Nach dem vom Stadtrat beschlossenen Maßnahmenpaket zum Schutz der Münchner Gartenstadt vom 29. April 2015 und dem darauf basierenden Beschluss vom 22. Mai 2019 solle in den Gebieten, in den die Bewahrung des Gartenstadtcharakters nicht durch Rahmenplanungen und dem Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB gesteuert werden könne, die Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen vorbereitet werden. Vor diesem Hintergrund führt die Antragsgegnerin als Planungsziele auf der Grundlage der Beschlüsse zum Erhalt der Münchner Gartenstädte die Sicherung der bestehenden städtebaulichen und freiräumlichen Struktur im Wege der Sicherung des Umfangs des bestehenden Baurechts (im Umfang des vorhandenen baulichen Bestands), insbesondere einer straßenseitigen Bebauung und eines weitgehend von Bebauung freien Binnenbereichs, sowie des Erhalts von zusammenhängenden und nicht unterbauten Freiflächen an. Als weitere Planungsziele benennt sie unter anderem den Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen, die Begrenzung von Flächenversiegelung, Sicherung des lokalen Klimas und Vermeidung zusätzlicher Versiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (vgl. Begründung zum Bebauungsplan S. 47).

## 19

Diese Zielsetzungen sind grundsätzlich städtebaulich gerechtfertigt im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, da die Antragsgegnerin mit ihrer Planung realisierbare, städtebauliche Vorstellungen verfolgt sowie der Bebauungsplan der Verwirklichung dieser Vorstellungen dient und somit zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt. Insbesondere darf eine Gemeinde mit ihrer Bauleitplanung auch städtebauliche Ziele verfolgen, 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; BayVGH, U.v. 17.1.2020 – 15 N 19.107 – juris Rn 11). Denn es gibt weder einen Planungsleitsatz, wonach die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und

Maß der baulichen Nutzung bei einer Überplanung weiterhin zuzulassen ist, noch die Verpflichtung, eine „potenzielle“ Bebaubarkeit eines Grundstücks aufrecht zu erhalten (vgl. BVerwG, B.v. 26.8.2009 – 4 BN 35.09 – BauR 2010, 54; BayVGH, U.v. 13.12.2016 – 1 N 13.1987 – juris Rn. 20). So bestehen insbesondere keine Bedenken gegen die grundsätzliche Zulässigkeit des Ziels der Sicherung des „Gartenstadtcharakters“ im Sinne einer möglichst zu erhaltenden Durchgrünung des Baugevierts (vgl. BayVGH, U.v. 20.12.2012 – 2 N 10.93 – juris Rn. 67; B.v. 13.3.2006 – 1 NE 05.2542 – juris Rn. 18 zur Bewahrung einer aufgelockerten Villenbebauung; B.v. 2.10.2006 – 1 ZB 05.1703 – juris Rn. 12 zur Erhaltung des Charakters eines Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiets mit relativ großen Grundstücken). Dabei ist hier weniger auf den Begriff der „Gartenstadt“ abzustellen als auf die klar formulierten Einzelziele des Erhalts der vorhandenen lockeren Bebauung und hohen Durchgrünung, die für die Antragstellerin – unabhängig von dem Begriff der „Gartenstadt“ – maßgeblich waren. Insoweit kann die Frage der Definition und Tauglichkeit des Begriffs „Gartenstadt“ dahin gestellt bleiben.

## 20

Insbesondere sind nach den obigen Maßstäben die getroffenen Bauraumfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach der städtebaulichen Konzeption der Antragsgegnerin erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Nach der Begründung zum Bebauungsplan sollen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen eine bauliche Entwicklung im Bestand ermöglichen, das bestehende Baurecht gesichert und der Münchner Gartenstadtcharakter erhalten werden. Das Planungsziel der Bewahrung der villenartigen Bebauung mit parkartigen Gärten und wertvollem Baumbestand soll gerade im Wege der Bauraumfestsetzungen erreicht werden. Mit diesen solle der rückwärtige Grün- und Freiraum vor einer Bebauung mit Hauptgebäuden in zweiter Reihe geschützt werden. Bei den drei Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung im rückwärtigen Bereich anstelle einer Bebauung im vorderen Bereich des Grundstücks werde entsprechend der vordere Garten vor einer Bebauung mit Hauptgebäuden geschützt (vgl. S. 49 der Begründung zum Bebauungsplan). Dies ist nicht zu beanstanden.

## 21

2.1.1 Insbesondere fehlt es entgegen dem Vortrag des Antragstellers nicht an der Erforderlichkeit, weil sich nach seiner Auffassung die künftige Entwicklung des Gevierts aufgrund der baulichen Struktur nach § 34 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB ableiten lasse. Insoweit muss sich die Antragsgegnerin nicht auf eine alternative Entwicklungsmöglichkeit nach § 34 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 3 und der dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB innewohnenden Dynamik verweisen lassen. Denn es ist grundsätzlich der Einschätzung der Gemeinde und damit ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand April 2024, § 1 Rn. 30 mit Verweis auf BVerwG, U.v. 17.9.2003 – 4 C 14.01 – juris Rn. 9). Insbesondere sollte nach der maßgeblichen planerischen Konzeption der Antragsgegnerin eine Nachverdichtung des Gebiets rechtssicher ausgeschlossen werden und die weitere städtebauliche Entwicklung gerade nicht dem Beurteilungsmaßstab nach § 34 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB überlassen werden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan u.a. S. 36 und 50). Bei einer unklaren Rechtslage wie hier im Hinblick auf die Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung im Geviert ist das Mittel der Aufstellung eines Bebauungsplans zur sicheren Steuerung der baulichen Entwicklung ein legitimes Ziel. Dies gilt umso mehr, als die Regelungen des § 34 BauGB keinen vollwertigen Ersatz für einen Bebauungsplan darstellen. Sie gelten als Planersatzvorschriften, nicht aber als Ersatzplanung (vgl. BVerwG, U.v. 13.6.1969 – IV C 234.65 – BVerwGE 32, 173; U.v. 17.9.2003 – 4 C 14.01 – NVwZ 2004, 220). Daher spielt auch der Einwand des Antragstellers keine Rolle, dass seiner Ansicht nach eine Nachverdichtung in Gestalt rückwärtiger Bebauung nur auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 möglich sei.

## 22

2.1.2 Auch führt die Rüge des Antragstellers, das Plangebiet umfasse lediglich das Straßengeviert, obwohl das Planungsziel des Erhalts des Gartenstadtcharakters nur unter Beurteilung und gegebenenfalls unter Einbezug der umliegenden Straßengevierte erreicht werden könnte, nicht dazu, dass der Bebauungsplan seine städtebauliche Rechtfertigung verliert. Denn die Antragsgegnerin hat nach ihren städtebaulichen Vorstellungen, die sie in Gestalt der formulierten Einzelziele (Begründung zum Bebauungsplan S. 48 f.) klar zum Ausdruck gebracht hat, die Freihaltung jedenfalls dieses Gevierts von Nachverdichtung unter Beibehaltung der großzügigen Gartenflächen und Bewahrung des Baumbestands verfolgt. Dies ist ausreichend zur Begründung der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Denn eine Gemeinde kann sich bei der Frage des Gebietsumgriffs auf diejenigen Flächen beschränken, auf

denen sie im Hinblick auf ihr städtebauliches Konzept einen aktuellen städtebaulichen Handlungsbedarf sieht (vgl. BVerwG, B.v. 20.11.1995 – 4 NB 23.94 – NVwZ 1996, 888; BayVGH, B.v. 22.1.2024 – 1 ZB 22.52 – juris Rn. 12). Im Übrigen ist anzumerken, dass auch nur eine teilweise Umsetzung eines Rahmenkonzepts, hier das Maßnahmenpaket zur Erhalt des Münchner Gartenstadtcharakters einschließlich einer etwaigen Aufstellung von Bebauungsplänen, der städtebaulichen Rechtfertigung nicht entgegensteht, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans jedenfalls geeignet sind, einen Beitrag zur Förderung des Planungskonzepts zu leisten (vgl. BVerwG, U.v. 29.1.2009 – 4 C 16.07 – BVerwGE 133, 98; U.v. 27.3.2013 – 4 C 13.11 – BVerwGE 146, 137). So liegt jedenfalls der Fall hier, wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt. Daher kommt es auch nicht auf die von der Antragsgegnerin entsprechend ihrer Leitlinien vorgenommenen Betrachtung der einzelnen Straßengevierte (blockweise Betrachtung) und ihrer Einteilung in verschiedene Kategorien, an die sich die Wahl der Steuerungsinstrumente wie unter anderem die Aufstellung eines Bebauungsplans knüpft, an. Im Übrigen ist die konsequente Umsetzung eines Konzepts in der Regel nicht eine Frage der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, sondern vielmehr des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. BVerwG, U.v. 29.1.2009 a.a.O.; U.v. 27.3.2013 a.a.O.).

## 23

2.1.3 Auch stehen der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans, insbesondere den Bauraumfestsetzungen, keine rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse im Wege.

## 24

2.1.3.1 Die insoweit vom Antragsteller vorgetragenen Zweifel am Vorhandensein des Gartenstadtcharakters des Gevierts mit villenartiger Bebauung und parkartigen Gärten und somit an der Umsetzbarkeit des angestrebten Ziels, dessen Erhalt, vermögen nicht zu überzeugen. Nach den vorgelegten sowie den öffentlich zugänglichen Lageplänen und Luftbildern (Bayern Atlas, Google Maps) steht außer Frage, dass das hier inmitten stehende Geviert von einer lockeren Bebauung in Gestalt von fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer geringen städtebaulichen Dichte sowie einer hohen Durchgrünung geprägt ist. Die bestehende rückwärtige Bebauung auf drei Grundstücken (FINrn. 126/54, 126/78 und 126/79) im Geviert steht insoweit auch nicht entgegen, da auf diesen im Gegenzug die vorderen, großzügigen Grundstücksbereiche frei von Hauptbaukörpern sind und den Charakter der lockeren Bebauung sowie weitläufiger Grünflächen nicht beeinflussen. Im Übrigen verbleibt eine sehr große durchgängige Freifläche im östlichen Bereich des Gevierts. Daran ändert auch die vom Antragsteller eingewendete, dort vorherrschende kleinteilige Bebauung nichts. Denn das Vorliegen zusammenhängender Grünflächen im vorliegenden Sinne setzt nicht voraus, dass sie als eine Fläche in Erscheinung treten, sondern, dass die Durchgrünung nicht maßgeblich, insbesondere durch Hauptbaukörper, durchbrochen wird. Daher kommt es insoweit auch nicht entscheidend auf die Grundstücksgrößen, ihre Trennung durch Zäune sowie auf das Vorhandensein von kleineren Nebenanlagen an. Ebenso wenig vermag die im Blockinneren anzufindende Garage mit Zufahrt (FINr. 126/51) schon aufgrund ihres geringfügigen Anteils im Verhältnis zur Gesamtfreifläche den Eindruck der Durchgrünung des Geviertinneren zu durchbrechen. Auch sind die vom Antragsteller mit Schriftsatz vom 18. Dezember 2024 vorgelegten Bilder, die die kleinteilige Bebauung und schrebergartenähnliche Nutzung im östlichen Bereich des Gevierts belegen sollen, nicht entscheidungserheblich.

## 25

2.1.3.2 Entgegen der Auffassung des Antragstellers scheitert die Erforderlichkeit der Bauleitplanung auch nicht daran, dass das Planungsziel, der Erhalt von prägendem Baum- und Gehölzbestand im Geviert, nicht zu erreichen wäre. Die Antragsgegnerin hat im Rahmen des Bauleitverfahrens eine Baumbestands- und Baumvitalitätsaufnahme im Geviert in Auftrag gegeben. Anhand des Gutachtens des Büros S. ... vom 7. Mai 2021 und in dessen Zuge gefertigten Übersichtsplans, der den Baumbestand und die Erhaltenswürdigkeit der einzelnen Bäume aufzeigt (VGH-Akte Bl. 192), ist sichtbar, dass insbesondere im westlichen Bereich der Z.straße sowie im südlichen und südöstlichen Bereich des Gevierts eine große Ansammlung von erhaltenswerten Bäumen vorhanden ist. Hingegen befinden sich nach der Bestandsaufnahme auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 nur wenige Bäume. Diese wurden teilweise als „erhaltenswert“, teilweise sogar nur als „bedingt erhaltenswert“ eingestuft. Insgesamt umfasst das Verzeichnis 201 Bäume im Geviert, wovon 135 als erhaltenswert beurteilt wurden. Die in diesem Zusammenhang vom Antragsteller vorgelegten Gutachten vom 5. April 2017 und 31. Juli 2019 widerlegen die Annahme eines erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestands nicht. Zum einen betreffen diese ohnehin

nur die Erhaltenswürdigkeit von sieben, ausschließlich auf den Grundstücken FINRn. 126/24, 126/78 und 126/79 vorhandenen Bäumen, so dass ihnen schon keine Aussagekraft für die Beurteilung der Erhaltenswürdigkeit des Baumbestands im gesamten Geviert, insbesondere für die von der Antragsgegnerin festgestellten wesentlichen, erhaltenswürdigen Baumbestandsbereiche, zukommt. Dahin gestellt bleiben kann vor allem die Frage, in welchem Umfang die vorgelegten Gutachten tatsächlich den Feststellungen der Bestandsaufnahme der Antragsgegnerin widersprechen. Denn das grünordnerische Grundkonzept des Bebauungsplans zielt darauf ab, den vorhandenen Baumbestand sowie die unbebauten und begrünten Flächen langfristig zu sichern und zu erhalten. Dies beinhaltet aber auch die Nachpflanzung bei entsprechendem Abgang (vgl. Begründung des Bebauungsplans S. 55). Daher bestehen weder Zweifel an dem Vorliegen eines prägenden Baum- und Gehölzbestands noch an der Umsetzbarkeit des Erhalts dieses Bestands.

## **26**

2.1.3.3 Ebenso wenig steht der Umsetzbarkeit der Bauleitplanung ein begründeter Altlastenverdacht entgegen. Nach der Begründung zum Bebauungsplan (S. 45), die auf einer Einschätzung des (damaligen) Referats für Gesundheit und Umwelt vom 13. März 2019 beruht, besteht kein hinreichender Altlastenverdacht, der eine Handlungsnotwendigkeit im Sinne einer Sanierung auslösen würde. Auch das vom Antragsteller vorgelegte geotechnische Gutachten vom 7. September 2017 (…\*) verhält sich nicht zu der Erforderlichkeit einer Sanierung, sondern beinhaltet lediglich Empfehlungen im Falle von Bodeneingriffen (S. 21 f. des geotechnischen Gutachtens).

## **27**

2.1.3.4 Ferner fehlt es nicht an der Geeignetheit der Festsetzungen, um die städtebaulichen Planungsziele zu erreichen, insbesondere eine Nachverdichtung zu verhindern. Denn die Antragsgegnerin hat ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan vorrangig den Erhalt der lockeren Bebauung und Durchgrünung im Blick gehabt. Hierzu genügt der Erlass eines einfachen Bebauungsplans mit Bauraumausweisungen und grünordnerischen Festsetzungen, da dieser das Entstehen von zusätzlichen Hauptbaukörpern, vor allem von Bebauung in zweiter Reihe ausschließt. Weiterer Festsetzungen zum Erreichen dieser Ziele bedarf es daher nicht zwangsläufig. Die obigen Ausführungen gelten gleichermaßen für die grundsätzliche Geeignetheit der Festsetzungen im Hinblick auf das Planungsziel des Denkmalschutzes, dem zugleich durch Verhinderung einer Nachverdichtung in Gestalt einer mehrreihigen Bebauung und damit einer optischen Einschränkung insbesondere des Denkmals Z.str. 31 Rechnung getragen werden soll.

## **28**

2.1.5 Entgegen dem Vorbringen des Antragstellers ist hier auch keine unzulässige Verhinderungsplanung zu erkennen. Eine Verhinderungsplanung wäre gegeben, wenn eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um in Wahrheit eine auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.1990 – 4 NB 8.90 – BayVBI 1991, 280). Davon ist hier nicht auszugehen, vielmehr verfolgt die Antragsgegnerin mit dem Bebauungsplan die oben dargestellten positiven planerischen Zielsetzungen. Der Umstand, dass Anlass und Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplans Bauwünsche waren, die von der Antragsgegnerin städtebaulich nicht gewünscht sind und infolge der streitigen Bauleitplanung planungsrechtlich gegebenenfalls unzulässig werden, macht den Bebauungsplan noch nicht zu einem Verhinderungsplan. Denn eine positive Planung hat stets auch die – negative – Wirkung, dass dadurch ein den Festsetzungen widersprechendes Vorhaben verhindert wird (vgl. BayVGH, U.v. 11.10.2021 – 2 N 19.2383 – juris Rn. 32).

## **29**

2.2 Ein Verstoß des Bebauungsplans gegen höherrangiges Recht in Form der Ziele der Regionalplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) ist nicht anzunehmen.

## **30**

Der Antragsteller sieht in der Bebauungsplanung eine Verletzung des Anpassungsgebots der Bauleitplanung an den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB insoweit, als dieser eine Verdichtung durch Bebauung im Geviertinneren verhindern würde. Hingegen würde eine solche Nachverdichtung gerade den Vorgaben der Regionalplanung entsprechen, da nach dem einschlägigen Regionalplan das Planungsgebiet als Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen sei. Nach den allgemeinen Zielen des Regionalplans sollten solche Gebiete zur verstärkten Siedlungsentwicklung genutzt werden.

## **31**

Selbst wenn man der im Regionalplan München (Stand: 1.4.2019) in Kapitel B II „Siedlung und Freiraum“ unter Z 2.3 enthaltenen Aussage, dass in zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsgebieten eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig sei, den Rechtscharakter eines Ziels der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB zubilligen will, ist eine Verletzung dieses Ziels im konkreten Fall nicht ersichtlich. Denn schon nach der Formulierung dieser Maßgabe ist lediglich eine verstärkte Siedlungsentwicklung dort zulässig, nicht aber verpflichtend.

### **32**

2.3 Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit (Art. 20 Abs. 3 GG).

### **33**

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot nach Art. 20 Abs. 3 GG abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt nicht schon dann, wenn die Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann (vgl. BayVGH, U.v. 26.9.2022 – 15 N 21.3023 – juris Rn. 43 m.w.N.).

### **34**

Der Antragsteller erblickt einen Verstoß gegen Art. 20 Abs. 3 GG in einem Widerspruch der Regelung in § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen, wonach in den als „Vorgarten“ festgesetzten Flächen nur Nebenanlagen zur Abfallentsorgung und Einfriedungen zulässig sind, zu der Regelung des § 5 Abs. 4, der befestigte Freiflächen wie z.B. für Wege und Sitzplätze nur in dem Umfang für zulässig erklärt, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Zwar ist dem Antragsteller zuzustehen, dass Fußwege im § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen nicht explizit als zulässige Nebenanlagen benannt werden. Im Wege der Auslegung lässt sich aber klar ermitteln, dass solche ebenfalls zulässig sein sollen, wie gerade die Regelung des § 5 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen zeigt.

### **35**

2.4 Der angefochtene Bebauungsplan leidet im Übrigen nicht an Mängeln in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

### **36**

Das Abwägungsgebot verpflichtet die Antragsgegnerin, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwagen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehl einschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität) (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1969 – IV C 105.66 – BVerwGE 34, 301,309). Das Abwägungsgebot erlaubt bei einer Planungsentscheidung einen besonders flexiblen und dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes des Art. 3 Abs. 1 GG. Maßgebend ist, ob nach zutreffender und vollständiger Ermittlung des erheblichen Sachverhalts alle sachlich beteiligten Belange und Interessen der Entscheidung zugrunde gelegt sowie umfassend in nachvollziehbarer Weise abgewogen worden sind (vgl. auch BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – NVwZ 2003, 727).

Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde bei der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entschieden hat. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist ein wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit und als solches der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle entzogen. Diese beschränkt sich im Rahmen des Abwägungsgebots auf die Frage, ob die Gemeinde die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob sie die aufgezeigten Grenzen der ihr obliegenden Gewichtung eingehalten hat. Maßgebend für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

## **37**

Gemessen daran sind hier keine vom Antragsteller geltend gemachten Abwägungsfehler ersichtlich.

## **38**

2.4.1. Entgegen der Auffassung des Antragstellers ergibt sich eine Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung insbesondere nicht im Hinblick auf seine Eigentümerinteressen. Dies gilt sowohl für die vom Antragsteller gerügte nicht ausreichende Ermittlung und Bewertung als auch unzumutbare Einschränkung seiner Eigentümerbelange. Zwar gehört das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (vgl. BVerwG, B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – ZfBR 2013, 573 m.w.N.), so dass insbesondere die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der Abwägung beachtet werden muss (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 – NVwZ 2003, 727; BVerwG, B.v. 16.1.1996 – 4 NB 1.96 – juris Rn. 4). Entgegen der Auffassung des Antragstellers bestand aber vor Erlass des Bebauungsplans auf den rückwärtigen Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 grundsätzlich kein Recht zur Bebauung mit der Folge, dass eine Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten in Gestalt des Entzugs von bestehendem Baurecht schon nicht in die Abwägung hätte eingestellt werden müssen.

## **39**

Die Zulässigkeit einer (rückwärtigen) Bebauung auf den hier inmitten stehenden Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 beurteilte sich vor Erlass des streitgegenständlichen Bebauungsplans nach § 34 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB. Ob bereits das Bauliniengefüge vom 26. Juni 1909 in der Fassung vom 16. Mai 1925 in Anbetracht seiner Festsetzung von vorderen Baulinien der Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung entgegenstand (vgl. zur Frage, ob mit der Festsetzung einer vorderen Baulinie die Verhinderung rückwärtiger Bebauung bezweckt werden soll BayVGH, B.v. 18.10.2010 – 2 ZB 10.1800 – juris Rn. 5), kann vorliegend dahingestellt bleiben. Denn – seine Fortgeltung bis zum Erlass des hier inmitten stehenden Bebauungsplans einmal unterstellt – ergibt sich zum einen hieraus jedenfalls nichts für eine ausdrückliche Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung. Zum anderen folgt dasselbe Ergebnis aus einer Beurteilung ausschließlich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Frage nach der Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung im Rahmen von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist danach zu beantworten, ob sie sich nach der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist hierbei im Wesentlichen darauf abzustellen, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172.97 – juris Rn. 7). Zur näheren Konkretisierung kann insofern auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO „zur überbaubaren Grundstücksfläche“, die wiederum gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch durch Festsetzung der Bautiefe bestimmt werden kann, zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1.19 – juris Rn. 6). Nach § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln (vgl. BVerwG, B.v. 12.8.2019 a.a.O.). Konsequenz ist daher, dass die Reichweite der näheren Umgebung auf diejenigen Grundstücke beschränkt ist, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite liegen (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris 6; NdsOVG, B.v. 26.8.2019 – 1 LA 41/19 – juris Rn. 8; B.v. 1.9.2022 – 1 LB 4/21 – juris Rn. 18: Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2024, § 34 Rn. 47; Johlen in Berliner Kommentar, Stand April 2021, § 34 Rn. 38).

## **40**

Gemessen an diesen Grundsätzen sind hier als nähere Umgebung für die Beurteilung der Bebauungstiefe im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Grundstücke des Straßengevierts, die ebenso wie die Grundstücke FINrn. 126/78 und 126/79 von der nördlichen Z.straße erschlossen werden, in den Blick zu nehmen. Ob von dem Grundsatz, dass die nähere Umgebung bei der Bebauungstiefe auf diejenigen Grundstücke beschränkt ist, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite liegen, eine Ausnahme hin zu einem größeren Umgriff zu machen ist, wenn sich gegenüberliegende Bebauungszeilen „verzähnen“, kann hier mangels einer der nördlichen Z.straße gegenüberliegende Bebauungszeile offenbleiben (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 2 ZB 21.1560 – juris Rn. 7). Entgegen der Auffassung des Antragstellers ist hier auch nicht auf einen größeren Umgriff, der das ganze Geviert umfasst, abzustellen. Weder legt die Größe des Gevierts, das mit einer Länge von ca. 170 m (so der nördliche Straßenabschnitt Z.straße) und Breite von 90 – 120 m zwar nicht einem übermäßig

großen, aber auch nicht übermäßig kleinen Geviert entspricht und sich somit in der Bandbreite eines durchschnittliches Wohnstraßengevierts bewegt, dies nahe noch die vorhandene Bebauungsstruktur. Denn gerade die nördliche Z.straße zeichnet sich durch eine homogene Bebauungsstruktur in Gestalt einer straßenbegleitenden Bebauung und nur um wenige Meter divergierenden Bebauungstiefen von ca. 18 m – 23 m aus. Auch anderweitige Besonderheiten, die ein Abweichen vom oben dargelegten Ausgangspunkt rechtfertigen würden, sind hier nicht ersichtlich. Aufgrund des dargelegten, für die Beurteilung der Bebauungstiefe enger zu ziehenden Umgriffs haben auch die im Geviert auf drei Grundstücken, R.str. 70 sowie Z.str. 37 und 39 rückwärtig errichteten Hauptbaukörper außer Betracht zu bleiben, weil diese nicht an derselben Erschließungsstraße wie die hier inmitten stehenden Grundstücke liegen. Der danach für die Beurteilung der Bebauungstiefe maßgebliche Rahmen wird daher von den Grundstücken Z.straße 27 – 35 gebildet, der eine maximale Tiefe von ca. 23 m (Z.str. 33) aufweist. Die Grundstücke FINrn. 126/78 und 126/79 hingegen liegen mit ihrer nördlichsten und somit mit ihrer an der nördlichen Z.straße am nächsten gelegenen Grundstücksgrenze ca. 28 m entfernt, so dass bei einer Bebauung die maßgebliche Bebauungstiefe nicht eingehalten werden könnte.

#### **41**

Eine Bebauung auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 hätte sich auch nicht deshalb in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingefügt, weil die Überschreitung der vorhandenen Bebauungstiefe ausnahmsweise keine städtebaulichen Spannungen befürchten ließe. Bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen sind dadurch gekennzeichnet, dass das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.2010 – 4 C 7.10 – NVwZ 2011, 436). Hierfür reicht die mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens, die ein Bedürfnis nach planerischer Gestaltung auslösen kann (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – BVerwGE 55, 369). Eine solche wäre hier für weitere rückwärtige Bebauungen auf den östlich an das Grundstück FINr. 126/79 anschließenden Grundstücken (so zum Beispiel FINrn. 126/38 und 126/39) gegeben. Dabei sind die derzeitigen Grundstücksgrenzen ohne Belang, da eine Zusammenlegung von Grundstücken ebenso wie eine Erschließung jederzeit möglich ist.

#### **42**

In Anbetracht des Umstands, dass auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 vor Erlass des Bebauungsplans kein Baurecht bestand, kommt es auf den weiteren Vortrag des Antragstellers zur fehlerhaften Abwägung mit seinen Eigentümerinteressen durch den Entzug von Baurecht nicht an. Vor allem entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere in Gestalt der getroffenen Bauraumausweisungen, den bisherigen Nutzungen der Flächen, so insbesondere in Bezug auf die Freiflächen als Garten- oder Grünflächen. Gleichermaßen nicht entscheidungserheblich sind die Rügen des Antragstellers, dass die Antragsgegnerin unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes eine maßvolle Bebauung auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 hätte zulassen müssen, sowie, dass sie das Ausmaß des ihm entzogenen Baurechts im Rahmen der Prüfung von Entschädigungsansprüchen nicht ausreichend ermittelt hätte.

#### **43**

2.4.2 Des Weiteren kommt auch ein Abwägungsfehler wegen Missachtung des Gleichheitsgebots nach Art. 3 Abs. 1 GG nicht in Betracht. Soweit der Antragsteller auf eine Schlechterstellung gegenüber den Eigentümern, deren Grundstücke bereits eine rückwärtige Bebauung aufweisen, verweist, kommt eine Ungleichbehandlung mangels bestehenden Baurechts auf den Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 und damit mangels Vergleichbarkeit nicht in Betracht. Darüber hinaus gelten die Bauraumausweisungen insbesondere entlang der nördlichen Z.straße und B.straße unterschiedslos für alle betroffenen Grundstücke, wobei sich die Antragsgegnerin am Gebäude mit der größten Bebauungstiefe (Z.straße 35) orientiert hat. Diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden, da diese in etwa die gleiche Grundstückstiefe aufweisen (vgl. BayVGH, U.v. 25.10.2010 – 1 N 06.2609 – juris Rn. 69 ff.). Entsprechend hat die Antragsgegnerin nur bei Grundstücken mit geringerer Tiefe die Bauraumausweisung angepasst (so zum Beispiel R.str. 74). Der in diesem Zusammenhang erhobene Einwand des Antragstellers, dass ihm ein – wie oben dargelegt ansonsten nicht bestehendes – Baurecht auf den rückwärtigen Grundstücken FINrn. 126/78 und 126/79 zum Ausgleich hätte dafür eingeräumt werden müssen, dass er wegen des denkmalgeschützten Wohngebäudes auf seinem vorderen Grundstück FINr. 126/24 den neu festgesetzten

Bauraum nicht ausnutzen könne, ist nicht nachvollziehbar. Es ist insoweit kein Umstand zu erkennen, der eine Ungleichbehandlung rechtfertigen könnte.

#### **44**

2.4.3 Der Bebauungsplan leidet auch mit Blick auf die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) an keinem zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führenden Ermittlungs- bzw. Bewertungsdefizit im Sinne von § 2 Abs. 3 i.V.m. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

#### **45**

Der Antragsteller moniert, dass die Antragsgegnerin gegen den in § 1a Abs. 2 BauGB normierten Grundsatz des Flächensparens verstoßen habe, weil sie keine Nachverdichtung im Geviertinneren des Plangebiets zugelassen habe. Insoweit kommt ein Abwägungsfehler schon mangels Abwägungserheblichkeit nicht in Betracht. Denn nach der Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesem Grundsatz kann aber nicht entnommen werden, dass eine Pflicht zur Nachverdichtung besteht. Die Regelung hat vielmehr im Blick, dass anstelle der Neuausweisung von Bauflächen zunächst die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung zu nutzen sind (vgl. Wagner in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand April 2024, § 1a Rn. 46). Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Daher war der Belang auch nicht nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in die Abwägung einzustellen.

#### **46**

2.4.4 Fehler ergeben sich aber auch nicht im Hinblick auf den in die Abwägung eingestellten Belang des Erhalts des Baum- und Gehölzbestandes. Insoweit wird auf die Ausführungen unter Nummer 2.1.3.2 verwiesen.

#### **47**

2.4.5 Gleichermassen sind Ermittlungs- und Bewertungsfehler betreffend vom Antragsteller behaupteten Bodenverunreinigungen und einer dadurch eintretenden Gefährdung des Grundwassers nicht erkennbar. Wie unter Nummer 2.1.3.3 bereits ausgeführt, hat die Antragsgegnerin die Altlastensituation untersucht, ist aber zu dem Ergebnis gekommen, dass keine auffälligen oder gar sanierungsbedürftigen Belastungen vorliegen. Diesbezüglich wird auf die dortigen Darlegungen Bezug genommen. Infolge dessen kommt eine Gefährdung des Grundwassers nicht in Betracht, so dass insoweit kein Bewertungsfehler durch die Antragsgegnerin vorliegt. Eine Gefahr für das Grundwasser ohne Bodeneingriffe zeigt auch das vom Antragsteller vorgelegte Gutachten nicht auf. Ferner ist entgegen der Auffassung des Antragstellers eine Abwägungsfehlerhaftigkeit in der Aussage der Antragsgegnerin, dass durch eine mögliche Nachverdichtung der Bebauung, den Bau weiterer Tiefgaragen sowie zusätzliche ungeregelte Versiegelungen für Stellplätze und Zufahrten sich die Situation im Hinblick auf den Wasserkreislauf möglicherweise insgesamt verschlechtern würde (Begründung des Bebauungsplans, Umweltbericht, S. 73), nicht ersichtlich. Dies gilt schon angesichts der Einschränkung der Aussage der Antragsgegnerin, dass dies nur möglicherweise der Fall sein könnte.

#### **48**

2.4.6 Ebenso hat die Antragsgegnerin den Belang „Klima“ nicht abwägungsfehlerhaft behandelt. Insbesondere ist die insoweit vom Antragsteller erhobene Rüge, dass Auswirkungen auf das Stadtklima bei einer Nachverdichtung des Gevierts in Anbetracht der geringen Fläche des Geviertinneren – gerade im Gegensatz zur Fläche des anschließenden ... parks – nicht begründet. Denn die Antragsgegnerin hat insoweit zutreffend ausgeführt, dass die getroffenen Festsetzungen zur Verhinderung einer Nachverdichtung den bisherigen positiven Beitrag, den das Geviert zu den vorhandenen guten stadtökologischen Qualitäten leistet, erhalten (vgl. Begründung des Bebauungsplans S. 76 f.). Dabei durfte die Antragsgegnerin zu Recht auf den – wenn auch geringen – Beitrag des Gevierts abstehen, weil ansonsten nur sehr große Flächen insoweit Berücksichtigung finden dürften. Aber gerade der Summeneffekt aus dem Zusammenwirken von vielen unbebauten und begrünten Flächen ist für ein gutes Stadtklima mitbestimmend. Die Antragsgegnerin hat auch die eher geringe Bedeutung dieses Belangs angesichts der Größe der betroffenen Freiflächen richtig eingeschätzt (vgl. Satzungsbeschluss der Antragsgegnerin vom 29. Juni 2022, S. 28).

## **49**

2.4.7 Die weitere Rüge des Antragstellers zur Bewertung des in der Abwägung eingestellten Belangs des Schutzwertes „Landschaft“ greift ebenfalls nicht durch. Die Antragsgegnerin hat in der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht S. 77) ausgeführt, dass bei einer Nachverdichtung eine Verschiebung von bebauten Flächen und Freiflächen erfolgen würde und somit die derzeitige Struktur verloren ginge. Dadurch würde das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigt werden. Diese Annahme und Bewertung sind nicht zu beanstanden. Insbesondere liegt es entgegen der Auffassung des Antragstellers auf der Hand, dass eine Bebauung in zweiter Reihe die Struktur der lockeren Bebauung im Geviert aufweichen und das Ortsbild nachteilig verändern würde. Der Einwand des Antragstellers, dass – nach seiner Ansicht – eine Nachverdichtung ohnehin nur auf den Grundstücken FINRn. 126/78 und 126/79 erfolgen könne und somit keine Auswirkungen auf das Ortsbild habe, stellt diese Grundaussage nicht in Frage.

## **50**

2.4.8 Ein beachtlicher Abwägungsfehler ist auch nicht im Hinblick auf den Belang des Schutzwertes „Kulturgüter“ gegeben. Nach der Bewertung durch die Antragsgegnerin könne eine Nachverdichtung ohne Planungskonzept zwar keinen unmittelbaren Schaden an den denkmalgeschützten Objekten im Geviert, aber eine nachteilige Veränderung des Ortsbildes bewirken und so die optische Wirkung der Baudenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch des benachbarten ... ...parks beeinträchtigen (Begründung des Bebauungsplans, Umweltbericht, S. 79). Insoweit hat die Antragsgegnerin im Rahmen der Behandlung der Einwendung des Antragstellers, dass eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich wegen seiner Lage keine Auswirkungen auf die bestehenden Denkmäler haben könne, in nicht zu beanstandender Weise ausgeführt, dass insoweit zwischen den einzelnen Denkmälern unterschieden werden müsse. Bei den Denkmälern an der Z.strasse sei der Zusammenhang zwischen Villa und Ziergarten relevant. Daher sei auch der südliche Vorbau und die Terrassen zum Garten der Z.str. 31 unter Denkmalschutz gestellt worden. Hingegen seien die Auswirkungen auf das Ensemble ... ...park zu vernachlässigen (Satzungsbeschluss der Antragsgegnerin vom 29. Juni 2022, S. 29). Angesichts dieser Einschränkungen zu den Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude und den ... ...park sowie der nachvollziehbaren Ausführungen zur optischen Herabsetzung des Denkmals Z.str. 31 im Falle einer rückwärtigen Bebauung ist eine beachtliche Abwägungsfehlerhaftigkeit nicht auszumachen. Ohne wesentlichen Belang ist daher die Rüge des Antragstellers, dass sich am denkmalgeschützten Gebäude Z.str. 33 ein rückwärtiger, moderner Flachanbau befindet, der die optische Wirkung des Denkmals bereits zerstöre. Denn die Antragsgegnerin hat unter dem Belang des Denkmalschutzes vorwiegend auf die optische Wirkung des Denkmals Z.str. 31 abgestellt. Im Übrigen wäre ein solcher Mangel im Abwägungsvorgang auf das Ergebnis des Verfahrens nicht von Einfluss gewesen. Hiervon ist nur dann auszugehen, wenn sich anhand der Planunterlagen oder sonst erkennbarer oder naheliegender Umstände die Möglichkeit abzeichnet, dass der Mangel im Abwägungsvorgang von Einfluss auf das Abwägungsergebnis gewesen sein kann (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 – 4 CN1.07 – BVerwGE 131, 100 ff. m.w.N.). Dies wäre hier nicht der Fall. Zwar hat die Antragsgegnerin in ihren Planungszielen explizit auch den Denkmalschutz benannt. Wesentlich und von ausschlaggebender Bedeutung für die Aufstellung und Ausgestaltung des Bebauungsplans waren aber die vorrangig verfolgten Ziele der Verhinderung einer Nachverdichtung in Gestalt einer mehrreihigen Bebauung zur Bewahrung der lockeren Bebauung und der Sicherung der hohen Durchgrünung unter Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes, wie sich aus dem Planungsanlass in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 34 f.) eindeutig ergibt. Vor diesem Hintergrund wäre das Abwägungsergebnis auch ohne das beschriebene Planungsziel des Denkmalschutzes nicht anders ausfallen.

## **51**

2.4.9 Ein beachtlicher Abwägungsfehler kann sich auch nicht aus der Behandlung der Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung ergeben. Denn selbst bei einer unzutreffenden Bewertung durch die Antragsgegnerin, dass bei einer Nachverdichtung innerhalb des Planungsgebiets private Freiflächen in erheblichem Umfang verloren gingen, was zu einem geringfügig erhöhten Erholungsdruck in der Umgebung führen würde (Begründung des Bebauungsplans, Umweltbericht, S. 67), würde es sich jedenfalls hierbei nicht um einen beachtlichen Abwägungsfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB handeln. Denn auch bei anderer Bewertung dieses Gesichtspunktes, dass bei Verlust der Flächen keinerlei Erholungsdruck entstehen würde, wäre der Fehler angesichts seiner äußerst geringen Bedeutung mit Blick auf die oben geschilderten Planungsziele der Antragsgegnerin ohne Einfluss auf das Abwägungsergebnis gewesen.

**52**

2.4.10 Schließlich ist kein Abwägungsfehler erkennbar, soweit die Antragsgegnerin keine Planungsalternativen angenommen hat (Begründung des Bebauungsplans, Umweltbericht S. 81). Insbesondere würde die Zulassung weiterer Bauräume im Geviertinneren – anders als der Antragsteller meint – der Erreichung der Planungsziele, die gegenwärtige Bestandssituation einer lockeren Bebauung mit einem hohen Grad an Durchgrünung und großen Baumbestand im Geviert zu sichern, widersprechen.

**53**

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

**54**

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

**55**

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