
Datum: 11.01.2002
Gericht: Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper: 7a Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7A D 129/00.NE
ECLI: ECLI:DE:OVGNRW:2002:0111.7A.D129.00NE.00

Tenor:

Der Antrag wird abgelehnt.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

-
- :
- Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks R. -H. -Straße 24 in K. - M. (Gemarkung K. -R. , Flur 51, Flurstücke 4788/326 und 4341/326). Er betreibt freiberuflich eine Werbeagentur. Er wendet sich mit dem vorliegenden Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan Nr. 68409/06 - "R. -H. - Straße, K. -M. " - der Antragsgegnerin, der an die Stelle des früheren Bebauungsplans Nr. 68409/03 der Antragsgegnerin getreten ist.
- Der Bebauungsplan Nr. 68409/06 besteht aus zwei Blättern, die mit den Nr. 68409/06-01 bzw. -02 bezeichnet sind. Das Bebauungsplanblatt -02 erfasst den westlichen Bebauungsplanbereich, und zwar von der (zum Teil überplanten) B. Straße im Westen bis mittig zur G. straße im Osten. Die G. straße verläuft in einem Abstand von rund 380 m in etwa parallel zur B. Straße. Mittig der G. straße setzt das Bebauungsplanblatt -01 an, das den östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst, der sich bis zur rund 450 m von der G. straße entfernten L. Allee erstreckt. Die L. Allee begrenzt den Bebauungsplan im

Südosten, die an sie anknüpfende Straße Unter den U. den Bebauungsplan im Nordosten. Die durch den Bebauungsplan überplanten Straßenkarrees werden ferner im Norden durch die M. Straße und im Süden durch die L. Straße begrenzt. L. Straße und M. Straße bzw. die Straße Unter den U. werden innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht nur durch die G. Straße, sondern durch weitere Straßen zum Teil auch untereinander verbunden, die in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind. Der Bebauungsplan ermöglicht die Verbreiterung der B. Straße. Entlang der B. Straße ist ein Mischgebiet vorgesehen. Im Übrigen sieht der Bebauungsplan reine Wohngebiete vor. Die in den reinen Wohngebieten durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen lehnen sich ganz überwiegend an den vorhandenen Gebäudebestand dergestalt an, dass im Verhältnis zum Baubestand untergeordnete Erweiterungen der Bausubstanz möglich bleiben; einige größere bauliche Anlagen stehen nicht in vollem Umfang innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Auf zwei bislang nicht bebauten Parzellen (Parzellen 2631/159 und 498/326) setzt der Bebauungsplan jeweils eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Im Bebauungsplangebiet sind zahlreiche denkmalgeschützte Wohnhäuser vorhanden. Die durch sie überbauten Grundflächen setzt der Bebauungsplan ebenfalls als überbaubare Grundstücksfläche fest, die allerdings nicht durch Baugrenzen, sondern durch den Gebäudebestand aufgreifende Baulinien bestimmt werden. Die Zahl zulässiger Vollgeschosse ist mit einem, zwei oder drei Vollgeschossen festgelegt. Für die unter Denkmalschutz stehenden Grundstücksbereiche bestimmt der Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen, dass sich die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen aus den durch Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt. Im Übrigen ist eine Grundflächenzahl zwischen 0,2 und 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl zwischen 0,3 und 1,1 vorgegeben. Die Bebauungsplanfestsetzungen erstrecken sich auf die Vorgabe zulässiger Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen). Der Standort einer Vielzahl zu erhaltender Bäume ist im Bebauungsplan festgehalten.

Textliche Festsetzungen bestimmen, dass im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind und in den reinen Wohngebieten die nach der Baunutzungsverordnung ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Bei der Ermittlung der Grundflächen ist auch für die durch Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen § 19 Abs. 4 BauNVO anwendbar. Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche ausnahmsweise bis zu 100 v.H., für Grundstücke über 2.000 qm bis zu 200 v.H. überschritten werden. Die zulässige Höhe der Gebäude ist angegeben. In im Bebauungsplan bezeichneten Lärmpegelbereichen müssen Außenbauteile den Lärmschutzanforderungen der DIN 4109 genügen. Pultdächer und Einfriedungen unterwirft der Bebauungsplan Gestaltungsregelungen. Nachrichtlich weist er auf die Wasserschutzzone III A des Wasserwerks H. sowie auf die unter Denkmalschutz gestellten Baudenkmäler, Grundstücke sowie Straßen- und Wegeflächen hin.

Das aus zwei Parzellen bestehende Grundstück des Antragstellers grenzt mit seiner gut 80 m langen Ostseite an die die M. Straße mit der L. Straße verbindende R. -H. -Straße, mit seiner etwa 60 m breiten Südseite an die L. Straße an. Im nördlichen Drittel des Grundstücks steht ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Schwimmbadanbau, dessen Außenwände mehrfach gegeneinander versetzt sind. In Ostwestrichtung ist das Gebäude insgesamt bis 45 m lang. Zur nördlichen Nachbargrenze hält es im westlichen Bereich einen Abstand von ca. 5 m, im mittleren Bereich von 3 m und im östlichen Bereich von 13 m.

4

5

Dem Verlauf der nördlichen Gebäudeaußenwand folgend setzt der Bebauungsplan Nr. 68409/06 auf dem Grundstück des Antragstellers ein durch Baugrenzen bestehendes Baufenster fest, das in südlicher Richtung um eine Fläche von insgesamt ca. 180 qm über den Gebäudebestand hinausreicht. Die Zahl zulässiger Vollgeschosse ist mit 2, die Grundflächenzahl mit 0,2, die Geschossflächenzahl mit 0,4 vorgegeben. Knapp 30 Bäume sind zu erhalten. Der 1976 bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 68409/03 sah für das Grundstück des Antragstellers noch ein durch Baugrenzen bestimmtes Baufenster in der Gesamtgröße von ca. 1.510 qm (statt nunmehr ca. 780 qm), drei statt zwei zulässige Vollgeschosse, wie nunmehr auch eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (statt 0,4) vor. Das Baufenster reichte in südlicher Richtung um mindestens 15 m über den Gebäudebestand hinaus.

6

Das Bebauungsplanverfahren nahm im Wesentlichen folgenden Verlauf: Am 27. April 1989 beschloss der Rat der Antragsgegnerin, den Bebauungsplan aufzustellen. Das Stadtplanungsamt erarbeitete eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Detaillierte schalltechnische Berechnungen wurden erstellt. Am 3. September 1997 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss, eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchzuführen. Mit Schreiben vom 3. November 1997 (gleich lautend mit dem an das Stadtplanungsamt gerichteten Schreiben vom 27. Oktober 1997) und vom 2. Dezember 1998 brachte der Antragsteller Anregungen in das Verfahren ein. 1998 beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung, einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten, zu dem die Träger öffentlicher Belange sodann Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Mit Schreiben vom 3. Mai 1999 nahmen die Vertreter des Antragstellers erneut Stellung und überreichten eine vom Antragsteller in Auftrag gegebene gutachterliche Stellungnahme des von der Landwirtschaftskammer R. bestellten Sachverständigen für Baumschäden, Baumpflege, Bau- und Pflegeleistungen W. vom 8. März 1999. Der Sachverständige äußerte sich zur Bewertung der Bäume, die bei der vom Antragsteller gewünschten Erweiterung des vorhandenen Baubestands entfernt werden müssten. Am 15. Juni 1999 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss, den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 28. Juni 1999 wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 6. Juli bis 5. August 1999 öffentlich ausgelegt. Bürger brachten Anregungen in das Bebauungsplanverfahren ein, so der Antragsteller mit Schreiben vom 28. Juli 1999 sowie Schreiben seiner früheren Verfahrensbevollmächtigten vom 2. August 1999. Während des Planverfahrens wurde die im Bebauungsplanentwurf für das unbebaute Grundstück 4980/326 ursprünglich vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche vergrößert; die betroffenen Eigentümer wurden angehört. Am 23. Mai 2000 beschloss der Rat der Antragsgegnerin die vorstehend beschriebene Änderung des Bebauungsplanentwurfs im vereinfachten Verfahren, prüfte die eingegangenen Anregungen und beschloss den mit einer Begründung versehenen Bebauungsplan sodann als Satzung. Mit Schreiben seiner jetzigen Prozessbevollmächtigten vom 21. Juli 2000 wandte sich der Antragsteller erneut gegen die Bebauungsplanung. Der Satzungsbeschluss wurde am 7. August 2000 öffentlich bekannt gemacht.

7

Der Antragsteller hat am 28. September 2000 den Normenkontrollantrag gestellt, zu dessen Begründung er vorträgt: Der Bebauungsplan weise für sein Grundstück ein Baufeld aus, das in keinem angemessenen Verhältnis zur tatsächlichen Grundstücksgröße stehe. Den Intentionen des jetzigen Bebauungsplans - den Stadtteil M. als hochwertiges Wohngebiet unter Berücksichtigung seines spezifischen Charakters zu sichern und zu bewahren - habe er sich schon früher verbunden gefühlt. Er habe die früheren Bebauungsplanfestsetzungen bewusst nie ausgenutzt. Er habe zahlreiche Bäume gepflanzt, wodurch er zum schützenswerten Charakter der M. beigetragen habe. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens habe er der Antragsgegnerin durch seinen Architekten

8

städtebaulich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten für sein Grundstück unterbreitet, die mit der Bebauungsplankonzeption vereinbar seien. Letztlich gehe es auch ihm darum, die Villenstruktur des Gebiets zu erhalten. Er wolle jedoch größere Möglichkeiten behalten, die auf seinem Grundstück zulässigen Baukörper nach seinen Vorstellungen zu gestalten. Wie das von ihm vorgelegte Gutachten des Gartenarchitekten W. aufzeige, das auf einem zusammen mit einem Vertreter der Antragsgegnerin durchgeführten Ortstermins beruhe, seien die im Gutachten bezeichneten Bäume nicht erhaltenswert (Hilfsbeweisanspruch). Das zuständige Fachamt habe ebenfalls bekundet, dass die von seinen, des Antragstellers, Erweiterungsvorstellungen betroffenen Bäume nicht schützenswert seien. Die Bäume würden es nicht rechtfertigen, die Baugrenzen so wie festgelegt zu ziehen. Ersatzpflanzungen seien möglich. Das Gutachten W. gebe Anlass, an der Schlüssigkeit und Folgerichtigkeit der Baumbewertung der Unteren Landschaftsbehörde zu zweifeln. Auch eine dreigeschossige Bebauung seines Grundstücks würde sich in den vorhandenen Baubestand harmonisch einfügen, der überwiegend durch dreigeschossige Bebauung (R. -H. -Straße 2, 6, 10, 12, 14 und 16) bestimmt sei. Ferner sei das Gebäude G. Straße 65 nach vorne dreigeschossig. Das Gebäude G. Straße 67 verfüge über zwei Dachgeschosse mit einem noch darüber hinausragenden Giebel.

Der Bebauungsplan leide an erheblichen Abwägungsmängeln. Die Antragsgegnerin habe seine, des Antragstellers, Belange nicht nach ihrer objektiven Gewichtigkeit in die Abwägung eingestellt und diese auch im Ergebnis fehlgeurteilt. Das Abwägungsergebnis sei unter Berücksichtigung seines Vertrauens auf den Fortbestand der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen unverhältnismäßig. Worin die die Planung rechtfertigenden überwiegenden Interessen liegen sollten, habe die Antragsgegnerin mit Bezug auf die städtebauliche Ordnung nur pauschal und damit letztlich inhaltsleer behauptet, aber nicht belegt. Es bestehe kein städtebaulicher Grund, die Baugrenzen zur L. Straße in einem Abstand von mehr als 50 m von der Straßenbegrenzungslinie festzusetzen. Das festgesetzte "Baufenster" ermögliche noch nicht einmal, die sehr geringe Grundflächenzahl von 0,2 auszunutzen, sondern mache höchstens 17 % des Baugrundstücks aus. Würde er, der Antragsteller, das Nutzungsmaß bestmöglich ausnutzen, müsste er auf die Baugrenzen bauen. Die Baugrenzen würden dadurch faktisch zu Baulinien und würden die Bebauung in nicht gerechtfertigtem Maße binden. Zur nördlichen Grundstücksgrenze könne darüber hinaus wegen seiner geringen Abstände zur Nachbargrenze auch die zulässige Vollgeschosszahl nicht ausgeschöpft werden. Diese Festsetzungen seien ferner deshalb nicht erforderlich und unverhältnismäßig, weil die entlang der R. -H. - Straße vorhandenen alten zweigeschossigen Gebäude so hoch seien wie heute üblicherweise dreigeschossige Häuser. Die Firsthöhe seines Hauses (13 m) werde bei einer dreigeschossigen Bebauung nicht überschritten. Es widerspreche dem Grundsatz des Diskriminierungsverbots, wenn diejenigen, die in der Vergangenheit bewusst auf die Ausnutzung des früheren Bebauungsplans verzichtet hätten, nunmehr durch Reduzierung der baulichen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke bestraft würden, während andere die Vorteile daraus zögen, die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans bis ans Limit ausgenutzt zu haben. Gleichermassen gleichheitswidrig sei es, die Grundstückseigentümer zu benachteiligen, die in der Vergangenheit nicht in dem rechtlich zulässigen Maße vorhandenen Baubestand beseitigt, sondern im Gegenteil freiwillige Neuanpflanzungen vorgenommen hätten.

9

Die Abwägungsmängel seien offensichtlich und hätten sich auf das Abwägungsergebnis ausgewirkt. Es sei widersprüchlich, den besonderen Charakter des Villenviertels aus einer typisierenden Betrachtung der vorhandenen Baudenkmäler in ihrer Gesamtheit herzuleiten, andererseits eine Bezugnahme auf die vorhandenen Baudenkmäler in einer Gesamtschau für ungeeignet anzusehen, da jedes Denkmal lediglich einer Einzelbetrachtung zugänglich sei.

10

Der Antragsteller beantragt,	11
den Bebauungsplan Nr. 68409/06 - "R. -H. - Straße, K. -M. " - der Antragsgegnerin für nichtig zu erklären.	12
Die Antragsgegnerin beantragt,	13
den Antrag abzulehnen.	14
Sie erwidert: Die großzügigen Festsetzungen des früheren Bebauungsplans seien von etlichen Bauherren nicht als Angebotsplanung für eine anspruchsvolle Architektur verstanden worden, sondern hätten eine bauliche Entwicklung nach sich gezogen, in deren Tendenz die Eigenart des Villenviertels gedroht habe verloren zu gehen; diese Tendenz habe eine neue Bebauungsplanung erforderlich gemacht. Wie bei allen anderen nicht unter Denkmalschutz gestellten Grundstücken seien auch für das Grundstück des Antragstellers bauliche Erweiterungsmöglichkeiten untersucht worden. Die Festsetzungen seien verhältnismäßig und mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz vereinbar. Ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz ergebe sich nicht im Hinblick auf die vom Antragsteller benannten Fälle zulässiger dreigeschossiger Bebauung. Die Gebäude R. -H. - Straße 6, 10, 12, 14 und 16 sowie G. straße 67 seien unter Denkmalschutz gestellt und als Denkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Aufgrund ihrer Einzigartigkeit lasse sich weder von ihrer Anordnung und Gestaltung noch von ihrer Höhenentwicklung eine Grundordnung für Neubauten ableiten. Die Gebäude R. -H. -Straße 2 und G. straße 65 seien schon bei Aufstellung des Bebauungsplans als dreigeschossige Häuser vorhanden gewesen; sie seien durch die hier zwei Vollgeschosse zulassende Festsetzung auf den Bestandschutz gesetzt. Das Grundstück des Antragstellers sei selbstverständlich unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandanforderungen zweigeschossig bebaubar. Auch entlang der 3 m von der nördlich angrenzenden Grundstücksgrenze verlaufenden Baugrenze könne problemlos eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, da das zweite Geschoss lediglich von der Baugrenze abrücken müsse. Das vom Antragsteller vorgelegte Gutachten des Gartenarchitekten W. vom 8. März 1999 gebe keinen Anlass, an der Schlüssigkeit und Richtigkeit der Baumbewertung durch die Untere Landschaftsbehörde ernsthaft zu zweifeln; diese Baumbewertung habe daher rechtsfehlerfrei als fachliche Grundlage für die Festsetzung zu erhaltender Bäume dienen können. Dass einer überwiegenden Zahl von Grundstückseigentümern durch den Bebauungsplan teilweise Baurechte genommen worden seien, sei in die Abwägung, die auch im Ergebnis keinen Bedenken begegne, eingestellt worden.	15
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der von der Antragsgegnerin vorgelegten Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.	16
Entscheidungsgründe:	17
Der zulässige Antrag ist unbegründet.	18
Der Antrag ist zulässig.	19
Die Antragsbefugnis im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist regelmäßig zu bejahen, wenn sich der Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks gegen bauplanerische Festsetzungen wendet, die unmittelbar sein Eigentum betreffen.	20
	21

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. Juli 1997 - 4 BN 11.97 -, BRS 59 Nr. 39; Beschluss vom 10. März 1998 - 4 CN 6.97 -, BRS 60 Nr. 44.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Der Antragsteller macht hinreichend substantiiert geltend, dass der Bebauungsplan in fehlerhafter Weise Inhalt und Schranken seines Eigentums festlegt. 22

Der Antrag ist jedoch unbegründet. 23

Der angegriffene Bebauungsplan leidet nicht an Form- oder Verfahrensmängeln, die ohne Rüge beachtlich wären. Nur auf Rüge beachtliche Form- oder Verfahrensfehler des Bebauungsplans sind gegenüber der Antragsgegnerin nicht vorgebracht worden. 24

Der Bebauungsplan leidet auch nicht an materiellen Mängeln. 25

Der Bebauungsplan ist städtebaulich gerechtfertigt. 26

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde. 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. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. 27

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, ZfBR 1999, 279 = BauR 1999, 1136. 28

Als städtebaulich nicht gerechtfertigt wäre ferner eine Planung anzusehen, die im Gewande des Städtebaurechts Denkmalschutz betreibt. Hingegen überschreitet ein Bebauungsplan den Rahmen städtebaulich gerechtfertigter Zielsetzungen nicht, wenn er darauf zielt, die überkommene Nutzungsstruktur oder prägende Bestandteile des historisch gewachsenen - denkmalgeschützten oder (einfach) erhaltenswerten - Orts- und Straßenbildes um ihrer städtebaulichen Qualität willen für die Zukunft festzuschreiben. 29

Vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Mai 2001 - 4 CN 4.00 -, ZfBR 2001, 482. 30

Die städtebauliche Rechtfertigung der Bebauungsplanung im vorstehenden Sinne ergibt sich unmittelbar aus der Bebauungsplanbegründung. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, den überplanten Bereich des Stadtteils M. als hochwertiges Wohngebiet unter Berücksichtigung seines spezifischen städtebaulichen Charakters, der sich aus seiner villen geprägten Bebauung ergibt, zu sichern. 31

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind hinreichend bestimmt und von gesetzlichen Ermächtigungsgrundlagen getragen. 32

Der Bebauungsplan leidet nicht an zu seiner Nichtigkeit führenden Abwägungsmängeln. 33

Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner dann verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich liegt eine solche Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn 34

der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Der Rat der Antragsgegnerin hat in die Abwägung die Belange eingestellt, die von der Bebauungsplanung betroffen werden, und ihre Gewichtigkeit nicht verkannt. Die Bebauungsplanung ist auch im Ergebnis weder gleichheitswidrig noch unverhältnismäßig. 35

Der Antragsteller hat auf seine namentlich aus den Festsetzungen des früheren Bebauungsplans Nr. 68409/03 abgeleiteten Belange im Bebauungsplanverfahren hingewiesen. Für die Annahme, die Antragsgegnerin habe einzelne Gesichtspunkte namentlich seines Vorbringens nicht berücksichtigt, besteht kein Anhalt. 36

Der Antragsteller meint, die Antragsgegnerin hätte die von der Unteren Landschaftsbehörde erarbeitete Baumbewertung insoweit überprüfen müssen, als das von ihm vorgelegte Gutachten des Gartenarchitekten W. vom 8. März 1999 Zweifel an der Schutzwürdigkeit der Bäume belege, die zu erhalten sind. Aus dem Gutachten W. ergibt sich jedoch kein Gesichtspunkt, der gegen die Festsetzung zu erhaltender Bäume spräche. Der Gutachter W. hat sechs Bäume untersucht. Zwei der untersuchten Bäume (Bäume Nrn. 5 und 6 seiner Stellungnahme) sind durch den Bebauungsplan nicht als zu erhaltende Bäume gekennzeichnet. Zu zwei weiteren Bäumen (Bäume Nrn. 1 und 2 seiner Stellungnahme) weist der Gutachter auf keine Bedenken hin, die ihre Schutzwürdigkeit in Frage stellen würden, obwohl er sie in sein Gutachten einbezogen hat. Hinsichtlich des Baumes Nr. 3 - Atlaszeder mit einem Stammumfang von 113 cm - führt er zwar aus, dieser Baum sei durch einen Sturmschaden beschädigt und müsse wegen bestehender Umsturzgefahr "bald" gefällt werden, er beeinträchtige zudem die Entwicklung in der Nähe stehender anderer Bäume. Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Baumes Nr. 4 - ein Eschenahorn mit einem Stammumfang von 104 cm - sei nicht möglich, da dieser Baum zu nahe der nördlichen Gebäudeaußenwand stehe; es bestehe zudem die Gefahr von Gebäudeschäden durch das Dickenwachstum der Wurzeln. Diese Gesichtspunkte gaben der Antragsgegnerin aber zu Recht keine Veranlassung, von der Festsetzung abzusehen. Die entgegenstehende Ansicht des Antragstellers verkennt den Regelungsgehalt der Festsetzung "Baum zu erhalten". 37

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB kann im Bebauungsplan die Erhaltung von Bäumen festgesetzt werden. Für die auf der festgesetzten Fläche aufstehenden Bäume gilt das Erhaltungsgebot. Ihm widerspricht grundsätzlich die Beseitigung der vom Schutz der Festsetzung erfassten Bäume (vgl. auch § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Nicht geschützt sind jedoch solche Bäume, die nicht erhaltensfähig sind. Dies versteht sich für den Fall von selbst, dass die Baumerhaltung objektiv unmöglich ist. Bäume haben wie alle anderen Lebensformen eine begrenzte Lebensspanne, über deren Ende hinaus sie nicht erhalten werden können. Die Lebensspanne kann durch natürliche äußere Einwirkungen, etwa infolge eines Blitzeinschlags oder eines Sturmschadens, verkürzt sein. Von der grundsätzlichen Verpflichtung, die auf den festgesetzten Flächen aufstehenden Bäume zu erhalten, sind über den Fall tatsächlicher Unmöglichkeit hinaus außer Verhältnis zum Schutzzweck stehende Erhaltungsmaßnahmen ausgenommen. Wann von einer unverhältnismäßigen Erhaltungspflicht auszugehen ist, braucht anhand des vorliegenden Falls nicht im Einzelnen geprüft zu werden. Zu denken wäre etwa an den Fall, dass eine durch Bebauungsplan eröffnete Nutzungsmöglichkeit nicht ausgenutzt werden kann, weil mit der Ausnutzung 38

zugleich in den Bestand eines zu erhaltenden Baumes eingegriffen werden müsste. Sollten etwa im vorliegenden Fall durch Wurzeln des im Gutachten W. bezeichneten Baums Nr. 4 erhebliche Schäden an der nördlichen Gebäudewand des Gebäudes im südlich des Baumstandorts festgesetzten Baufenster zu gewärtigen sein, wäre es unverhältnismäßig, nicht zumindest eine Wurzelbeschneidung zuzulassen.

Von diesem Ausgangspunkt aus hatte die Antragsgegnerin auch unter Berücksichtigung des Gutachtens W. keine Veranlassung, nicht auch die Flächen durch die auf § 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB gestützte Festsetzung zu erfassen, auf denen die vom Gutachter W. mit den Nrn. 3 und 4 bezeichneten Bäume aufstehen. Der Baum Nr. 3 hatte sein natürliches Lebensende jedenfalls im maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht erreicht, sondern musste nach Einschätzung des Gutachters allenfalls "bald" gefällt werden. Eine solche Maßnahme bleibt - unter ergänzender Berücksichtigung der sich aus der Baumschutzsatzung der Antragsgegnerin ergebenden Anforderungen - möglich, wenn der Baum nicht mehr erhalten werden kann. Ob der Baum darüber hinaus die "Entwicklung" anderer in der Nähe stehender Bäume "beeinträchtigt", ist unerheblich. Auch nebeneinander stehende Bäume, die naturgemäß nicht die Entwicklungsmöglichkeiten eines Solitärbaums haben, können aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert sein. Nichts anderes gilt hinsichtlich der Frage, ob eine "kontinuierliche Weiterentwicklung" des Baums Nr. 4 möglich ist. Dass dieser Baum bereits im maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - vor weiterem Dickenwachstum der Wurzeln - Gebäudeschäden befürchten ließ, geht aus dem Gutachten nicht hervor. 39

Der Senat hat keine Veranlassung gehabt, auf den in der mündlichen Verhandlung gestellten Hilfsbeweisantrag ein Sachverständigengutachten zur Frage einzuholen, ob die im Gutachten des Gartenarchitekten W. vom 8. März 1999 bezeichneten Bäume erhaltenswert sind. Der Senat versteht den vom Antragsteller gestellten Hilfsbeweisantrag dahin, dass er die Erhaltungsfähigkeit der genannten Bäume, nicht aber ihren Erhaltungswert als gutachterlich prüfungsbedürftig ansieht. Ob ein erhaltungsfähiger Baum erhaltenswert ist, ist eine Frage, die nicht die (gegebenenfalls sachverständig aufzubereitende) Tatsachenermittlung betrifft, sondern die der Gemeinde und nicht einem Sachverständigen auferlegte Bewertung, ob der jeweilige Baum für das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Konzept hinreichende, die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB rechtfertigende Bedeutung hat. Es bedurfte aber auch keiner weiteren gutachterlich aufbereiteten Sachverhaltsermittlung, ob die vom Antragsteller in Bezug genommenen Bäume erhaltungsfähig sind. Der Senat hat der Entscheidung das vom Antragsteller vorgelegte Sachverständigengutachten zugrunde gelegt. Der Antragsteller hat (auch mit dem Hilfsbeweisantrag) keine Anhaltspunkte vorgetragen, warum von diesem Gutachten nicht hätte ausgegangen werden können, insbesondere keine Umstände aufgezeigt, aus denen für den maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Zweifel an der Erhaltungsfähigkeit der Bäume hätten abgeleitet werden können. 40

Abwägungsfehlerhaft ist ferner nicht, dass die Antragsgegnerin nicht die vom Antragsteller als sinngesamt angesehenen, sich seiner Ansicht nach ebenfalls harmonisch in den vorhandenen Baumbestand einfügenden Bebauungsmöglichkeiten auf seinem Grundstück zugelassen hat, sondern hinter seinen Wünschen zurückgeblieben ist. Allerdings muss ein Eingriff in nach früherem Recht entstandene Rechte in jedem Falle durch überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein. Da sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken kann, müssen die dafür zur Begründung herangezogenen öffentlichen Interessen vorrangig sein gegenüber 41

dem Vertrauen des Bürgers auf den Fortbestand seines Rechts, das durch die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gesichert wird.

Vgl. BVerfG, Beschluss vom 22. Februar 1999 - 1 BvR 565/91 -, BRS 62 Nr. 69; BVerwG, Beschluss vom 25. August 1997 - 4 BN 4.97 -, BRS 59 Nr. 7. 42

Auf der anderen Seite kann die Gemeinde bestehende Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung des Gewichts des Interesses des Grundstückseigentümers an ihrem Fortbestand selbstverständlich auch einschränken, wenn sie ein gegenüber der früheren städtebaulichen Konzeption geändertes, hinreichend gewichtiges städtebauliches Anliegen verfolgen will. Das (geänderte) städtebauliche Konzept ist der Abwägung auch hinsichtlich der Frage zugrunde zu legen, ob die Interessen des Eigentümers - sein Grundstück im bisher zulässigen Maß baulich nutzen zu können - so gewichtig sind, dass das Planergebnis deshalb fehlgewichtet ist. Für eine dahingehende Situation ergibt sich weder aus dem Vortrag des Antragstellers noch dem Akteninhalt etwas Durchgreifendes. 43

Ob sich eine dreigeschossige Bebauung in den Bebauungszusammenhang entlang der R. - H. -Straße "harmonisch" einfügen würde, ist nicht maßgebend. Es kam für die Antragsgegnerin nicht auf die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Frage an, ob sich potentielle Vorhaben einfügen. Der Bebauungsplan verfolgt vielmehr den Zweck, nach dem städtebaulichen Konzept nicht gewünschten, aber bereits teilweise eingetretenen Entwicklungen entgegenzuwirken. Die Antragsgegnerin will das Maß zulässiger Nutzung beschränken. Sie hat deshalb entlang der R. -H. -Straße, aber auch auf den vom Antragsteller ferner in Bezug genommenen Grundstücken der G. Straße für nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude eine ausschließlich zweigeschossige Bebauung zugelassen. Sie hat für das mit einem dreigeschossigen Haus bebaute Grundstück R. -H. -Straße 2 ebenfalls nur zwei Vollgeschosse als zulässige Höchstzahl festgesetzt und damit das städtebauliche Anliegen verstärkt, auf lange Sicht das Nutzungsmaß auf ein den Charakter des Wohngebiets betonendes Maß zurückzuführen. 44

Die Festsetzung von (nur) zwei zulässigen Vollgeschossen führt nicht deshalb zu einer gleichheitswidrigen Schlechterstellung des Antragstellers, weil der Bebauungsplan für unter Denkmalschutz stehende, dreigeschossige Häuser entlang der R. -H. -Straße drei Vollgeschosse festschreibt. Der Bebauungsplan orientiert sich insoweit ausschließlich am Gebäudebestand und trägt dem Umstand Rechnung, dass auch auf lange Sicht insoweit keine Änderung durch Bebauungsplan erreicht werden könnte. Entsprechend den sich aus dem Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen ergebenden Anforderungen ist ein Denkmal grundsätzlich auf Dauer zu erhalten (vgl. § 8 Abs. 1 DSchG NRW). Dass der Erhaltungsverpflichtung nicht nachgekommen werden könnte, ist für den maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorgetragen noch ersichtlich. 45

Den Interessen des Antragstellers tragen die Bebauungsplanfestsetzungen zur Zahl zulässiger Vollgeschosse auf Grundlage des maßgebenden städtebaulichen Anliegens der Antragsgegnerin in erheblichem Umfang Rechnung. Sie ermöglichen ihm eine wesentliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes. Sein Wohnhaus ist eingeschossig. Auf Grundlage des Bebauungsplans kann ein zweigeschossiges Gebäude errichtet und schon deshalb das Gebäudevolumen (in etwa) verdoppelt werden. Der Einwand des Antragstellers, ihm sei entlang des mittleren Teils seines Wohngebäudes in nördlicher Richtung die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes wegen der dort gegebenen Abstände zwischen Baugrenze und Nachbargrenze von 3 m nicht möglich, geht fehl. Die Abstandanforderungen richten sich nach der Höhe der zur Nachbargrenze ausgerichteten Außenwand, nicht nach der Zahl der Vollgeschosse (vgl. § 6 BauO NRW). Auch gibt der 46

Bebauungsplan weder die dortige Außenwandhöhe noch die Dachform oder Dachrichtung vor. Er überlässt es dem Bauherrn, die die Vollgeschosse begrenzenden Außenwände auszurichten. Es ist nicht zwingend, dass genau entlang der in nördlicher Richtung orientierten Baugrenze eine entsprechende Außenwand errichtet werden müsste, um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen. Die Antragsgegnerin hat im Übrigen zu Recht auf weitere Möglichkeiten einer entsprechenden Bauausführung hingewiesen.

Nicht durchgreifend ist ferner der Vergleich des Antragstellers zwischen der Größe des auf seinem Grundstück durch den früheren Bebauungsplan Nr. 68409/03 eröffneten Baufensters und dem nunmehr deutlich kleineren Baufenster. Das auf dem Grundstück des Antragstellers verbleibende Baufenster ist eines der absolut größten Baufenster, die der Bebauungsplan in den reinen Wohngebieten ausweist. Zwar ist das relative Maß möglicher baulicher Nutzung wegen der Größe des Grundstücks des Antragstellers im Verhältnis zur überwiegenden Zahl anderer Grundstücke kleiner. Auf das relative Verhältnis musste die Antragsgegnerin jedoch nicht abstellen. Für das Plangebiet prägend sind nämlich auch die vorhandenen Grundstücksfreiflächen, die dem gehobenen Charakter des Wohngebietes entsprechen und deren Erhaltung die Antragsgegnerin beabsichtigt. Dies belegen auch die vom Antragsteller in Bezug genommenen, unter Denkmalschutz stehenden Nachbargrundstücke G. straße 67 und Pferdengesstraße 52. Das Hausgrundstück P. straße 52 ist absolut und relativ wesentlich geringer baulich genutzt als das Grundstück des Antragstellers. Dem dortigen Wohnhaus ist ebenso wie dem Wohnhaus G. straße 67 ein breiter Parkbereich zur L. straße vorgelagert. Das Wohngrundstück G. straße 67 mag, bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche, bei relativer Betrachtung stärker ausgenutzt sein als das Grundstück des Antragstellers. Es ist dies jedoch schon nicht hinsichtlich des möglichen Bauvolumens, denn dort ist das vorhandene eingeschossige Gebäude in seinem Bestand ohne Erweiterungsmöglichkeit erfasst. Bei absoluter Betrachtung geht das auf dem Grundstück des Antragstellers zulässige Gebäude über diesen Bestand ebenfalls deutlich hinaus.

Die vom Antragsteller für sinngebend erachteten verschiedenen hypothetischen Fluchtlinien, mit denen er den Bestand anderer zur L. straße stehender Gebäude bzw. die jeweilige Bautiefe aufgreift, entspricht nicht dem maßgebenden städtebaulichen Anliegen der Antragsgegnerin. Zum Charakter des Baugebiets gehört - wie dargelegt - die vorhandene Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken mit ihrer Bepflanzung, die nicht an schematischen Fluchtlinien ansetzt und auch nicht ansetzen musste. Vielmehr ist Ausdruck der das Bebauungsplangebiet mit prägenden Villenstruktur auch, dass die Grundstücke des Antragstellers sowie die beiden Grundstücke nördlich der L. straße westlich und östlich des Grundstücks des Antragstellers so bebaut worden sind, dass sie über große nach Süden ausgerichtete Gärten (bzw. Parks) verfügen. Auch dieser städtebauliche Zusammenhang steht der Annahme des Antragstellers entgegen, es sei städtebaulich unerheblich, auf welchem Grundstücksteil er ein Gebäude errichte; es müsse seinem Belieben überlassen bleiben, wo er das - allerdings auch nach den früheren Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundflächenzahl 0,2 absolut gleichermaßen beschränkte - Maß baulicher Nutzung auf seinem Grundstück ausschöpfe.

Die Rüge des Antragstellers, der Bebauungsplan sei abwägungsfehlerhaft, denn er setze zwar eine Grundflächenzahl von 0,2 fest, umsetzbar sei jedoch allenfalls eine Grundflächenzahl von 0,17, geht fehl. Abgesehen davon, dass mit der festgesetzten Grundflächenzahl lediglich eine Obergrenze festgesetzt wird, hat das mit 0,2 bestimmte Maß auch dann einen sich unmittelbar aus den Bebauungsplanfestsetzungen ergebenden, die Festsetzung rechtfertigenden Sinn, wenn der im Baufenster mögliche Baukörper ein einer Grundflächenzahl von 0,17 entsprechendes Nutzungsmaß ergeben würde. Die

Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO). Sie ist nicht unter Bezug auf die Größe eines durch Baugrenzen festgelegten "Baufensters" definiert. Das "Baufenster" legt die überbaubare Grundstücksfläche nicht in dem Sinne absolut fest, dass nicht weitere Grundstücksflächen mit der Folge einer Erhöhung der tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksfläche(nzahl) bebaut werden könnten. Gebäudeteile dürfen nach Maßgabe des § 23 Abs. 3 BauNVO vor die Baugrenze vortreten. Dessen ungeachtet kommt der Grundflächenzahl eine weiter gehende Bedeutung zu, die von der Größe des "Baufensters" nicht abhängt. Sie ist gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68409/06 Bezugspunkt für die Zulässigkeit solcher in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, die ohnehin auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden können (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch bei der Berechnung der Grundfläche mit zu rechnen sind.

Die Festsetzungen zum auf dem Grundstück des Antragstellers möglichen Maß baulicher Nutzung (durch Baugrenzen, Zahl zulässiger Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) sind schließlich nicht deshalb abwägungsfehlerhaft, weil sie in ihrer Gesamtheit das bislang zulässige Maß baulicher Nutzung in gleichheitswidriger oder unverhältnismäßiger Weise beschränken würden. Zu Unrecht meint der Antragsteller, die Antragsgegnerin habe ihn diskriminiert, nämlich nicht beachtet, dass er anders als andere Grundstückseigentümer das bisher zulässige Maß baulicher Nutzung nicht ausgeschöpft und dadurch sowie durch die von ihm angelegten Bepflanzungen maßgeblich zum Gebietscharakter beigetragen habe. Das städtebauliche Konzept der Antragsgegnerin ist auf eine auf Dauer angelegte und nicht nur vorübergehende Sicherung des Gebietscharakters gerichtet. Mit anderen Worten ist das auch vom Antragsteller dem Grunde nach akzeptierte Plankonzept nicht nur so lange sinnvoll, wie der Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet ihm zu folgen beabsichtigt. Davon, dass von diesem Ausgangspunkt aus der Antragsteller durch die Planung diskriminiert würde, kann keine Rede sein. Ohnehin wird der Antragsteller anders als viele andere Grundstückseigentümer im Plangebiet in den baulichen Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstücks nicht auf den vorhandenen Gebäudebestand beschränkt, sondern ihm verbleiben ganz erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die Antragsgegnerin hat auf die vom Antragsteller im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen das zunächst verfolgte städtebauliche Planungskonzept - das je ein kleineres Baufenster auf den beiden im Eigentum des Antragstellers stehenden Parzellen vorsah - geändert und ein weitaus größeres, wenngleich nach Ansicht des Antragstellers weiterhin unzureichendes, Baufenster festgesetzt. Auf seinem Grundstück ist ein Baukörper zulässig, der bei absoluter Betrachtung einer der größten in den reinen Wohngebieten wäre. Auch bleibt ihm - wie auf einen entsprechenden Einwand des Prozessbevollmächtigten des Antragstellers in der mündlichen Verhandlung anzumerken ist - die Möglichkeit, auf seinen beiden Grundstücksparzellen ein Doppelhaus mit ungleich großen Doppelhaushälften zu errichten, wenn er denn überhaupt ein (von ihm im Bebauungsplanverfahren allerdings nicht bekundetes) Interesse an der Aufteilung des als wirtschaftliche Einheit genutzten Grundstücks haben sollte.

50

Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird der Antragsteller nicht dahingehend gebunden, dass er den Baukörper auf den Baugrenzen errichten müsste. Es steht ihm frei, ob er das höchstzulässige Nutzungsmaß ausschöpfen will oder nicht. Die Baugrenzen sind auch nicht etwa willkürlich gelegt, sondern orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand.

51

52

Der Einwand des Antragstellers, eine dreigeschossige Bebauung würde nicht höher sein als die vorhandene zweigeschossige Bebauung, verkennt das Plankonzept. Gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist auch die Höhe baulicher Anlagen beschränkt. Infolge dieser Festsetzungen wird sich das Gebiet langfristig entsprechend entwickeln. Ein Eingriff in den vorhandenen Baubestand ist aus Gleichheitsgründen nicht erforderlich. Sachlich gerechtfertigt ist es, denkmalgeschützte Gebäude in ihrem Bestand festzuschreiben. Eine Änderung der dort vorhandenen baulichen Strukturen ist nicht zu erwarten. Sie tragen im Übrigen zum besonderen Charakter des Gebiets bei.	
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.	53
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit stützt sich auf § 167 VwGO iVm §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.	54
Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht gegeben sind.	55
Rechtsmittelbelehrung:	56
Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.	57
Die Beschwerde ist beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein- Westfalen, Aegidiikirchplatz 5, 48143 Münster, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.	58
Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.	59
Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied angehören, vertreten lassen.	60