

Tenor

Der Bebauungsplan Nr. 07 - "Am P. " - der Stadt M. ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Antragsteller ist Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Am P. 49 in M. . Er wendet sich mit dem vorliegenden Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan Nr. 07 - "Am P. " - der Antragsgegnerin, dessen Geltungsbereich auch sein Grundstück erfasst.
- 2 Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich zwischen dem I. -X. -Weg (bzw. einer Teilstrecke der C.-straße) im Süden und der Straße N. N1. im Norden auf 340 m entlang der Westseite der in etwa von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Straße Am P. , und zwar bis zur Ostseite der rund 150 m bis 200 m westlich zu dieser Straße hier in etwa parallel verlaufenden K 60, der C.-straße . Durch die östliche Hälfte des Plangebiets verläuft grob parallel zur Straße Am P. der N2. bach , der unterschiedliche Ausbauzustände aufweist. Neben bis zu 25 m langen verrohrten Abschnitten gibt es Bereiche, in denen die Mittelwasserrinne mit Betonplatten befestigt ist, sowie mäßig ausgebaute Abschnitte. In den N2. bach mündet etwa mittig des Plangebiets ein Nebengraben aus westlicher Richtung.
- 3 Der Bebauungsplan setzt die Bereiche des Nebengrabens und des N2. bachs als Wasserfläche fest. Parallel zu der den N2. bach erfassenden Wasserflächenfestsetzung setzt der Bebauungsplan östlich des Bachlaufs eine auf weiten Strecken etwa 10 m breite private Grünfläche, auf der Westseite eine auf weite Strecken etwa 8 m breite private Grünfläche fest. Diese Flächen sind einschließlich der Wasserfläche zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen; die textliche Festsetzung Nr. 10.2 bestimmt für diese Fläche:
- 4 "Naturnahe Entwicklung der privaten Grünfläche als Gewässerrandstreifen. Die vorhandenen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen. Durch zusätzliche Gehölzpflanzungen ist ein dichter, durchgehender Pflanzstreifen anzulegen. Es gilt die Pflanzliste im Maßnahmenplan des Ökologischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan. Naturferne Elemente im Verlauf des Gewässers, wie Verrohrungen und Betoneinfassungen, sind zu entfernen. Die Böschungen in nicht mit Gehölzen bestandenen Bereichen sind abzuflachen. Das Errichten von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nicht zulässig."
- 5 Der Bebauungsplan sieht ferner eine von der K 60 abzweigende Straßenverkehrsfläche vor, die sich im Bebauungsplangebiet verzweigt und der Erschließung mehrerer allgemeiner Wohngebiete westlich des N2. bachs dienen soll. Die allgemeinen Wohngebiete sollen eingeschossig in offener Bauweise bebaubar sein. Entlang der Straße Am P. sieht der Bebauungsplan ein durch einen Rad- und Fußweg unterbrochenes allgemeines Wohngebiet vor, dessen überbaubare Grundstücksfläche einer Tiefe von zumeist um etwa 30 m straßennah angeordnet ist. Auch hier ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Im äußersten Nordosten des Bebauungsplangebiets ist am Standort eines vorhandenen Gewerbebetriebs ein Mischgebiet festgesetzt.

- 6 Weitere Einzelheiten regelt der Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen, und zwar zu nur ausnahmsweise oder auch gar nicht zulässigen Nutzungsarten, zum Maß baulicher Nutzungen, zur Lage und Breite von Garagen, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, zur Bauweise, zu verschiedensten ökologisch orientierten Maßnahmen und zu auf § 86 BauO NRW gestützten Gestaltungsanforderungen. Für die allgemeinen Wohngebiete östlich des N2. bachs sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 höchstens drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig; diese Regelung gilt auch für einige allgemeine Wohngebiete westlich des N2. bachs, für andere sind dort nur zwei Wohnungen je Wohngebäude (höchstens) zulässig. Unter Nr. 3 der textlichen Festsetzungen heißt es ferner:
- 7 "Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 650 m² und für Doppelhäuser 750 m²."
- 8 Unter der Überschrift "Hinweise, nachrichtliche Übernahmen" ist unter Nr. 1 dargelegt:
- 9 "Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB wird der Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits durch externe Maßnahmen erfolgen. Nach Festlegung und Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde von Art, Lage und Umfang der Maßnahme wird diese gemäß § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.
- 10 Die auf den Flurstücken östlich des N2. bachs festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Kompensation für auf diesen Flurstücken zulässige Eingriffe (Neubauten, Anbauten, genehmigungspflichtige Versiegelungen) vorgesehen und im zeitlichen Zusammenhang und entsprechend dem tatsächlichen Eingriff durchzuführen. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Eingriffe (bauliche Maßnahmen) gemäß den Ausführungen im ökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 07 fertigzustellen."
- 11 Das Wohnhaus auf dem insgesamt zwischen etwa 56 m und 63 m tiefen Grundstück des Antragstellers reicht - gemessen von der Straße Am P. - bis in eine Grundstückstiefe von etwa 22 m, die angebaute Garage bis in eine Tiefe von etwa 27 m. Die rückwärtige (westliche) Parzellengrenze verläuft entlang der Ostseite der Parzelle des N2. bachs. In diesem Bereich ist der Bachlauf (überwiegend) verrohrt. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist nach dem von der Antragsgegnerin nicht in Abrede gestellten Vortrag des Antragstellers als Obst- und Gemüsegarten, in dem auch Obst- und Nadelbäume stehen, angelegt.
- 12 Das Bebauungsplanverfahren nahm im Wesentlichen folgenden Verlauf. Am 29. April 1996 beschloss der Haupt- und Finanzausschuss der Antragsgegnerin, den Bebauungsplanentwurf aufzustellen. Anlieger des Bebauungsplangebiets wurden mit Schreiben vom 20. März 1997 über die beabsichtigte Bebauungsplanung informiert. Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Am 21. August 2003 beschloss der Haupt- und Finanzausschuss der Antragsgegnerin, den Bebauungsplanentwurf offen zu legen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 9. Oktober 2003 wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 17. Oktober bis 17. November 2003 offen gelegt. Anlieger wurden über die Offenlage mit gesondertem Anschreiben informiert. Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt. Bürger brachten Anregungen in das Verfahren ein, so der Antragsteller mit Schreiben vom 13. November 2003. Am 1. Juli 2004 prüfte der Rat der Antragsgegnerin die zum Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen, beschloss Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und den Bebauungsplan sodann als Satzung. Der Satzungsbeschluss wurde durch Aushang in der Zeit vom 16. bis 28. Juli 2004 öffentlich bekannt gemacht.
- 13 Der Antragsteller hat am 1. Februar 2005 den Normenkontrollantrag gestellt, zu dessen Begründung er vorträgt: Er sei antragsbefugt, denn ihm würden durch den Bebauungsplan Verpflichtungen auferlegt, denen er nicht nachkommen wolle. Spätestens nach Erlass entsprechender auf die Bebauungsplanfestsetzungen gestützter Verfügungen müsste er die Verrohrung des N2. bachs zurücknehmen und einen Pflanzstreifen anlegen. Er sei jedoch nicht gewillt, einen dichten und durchgehenden Pflanzstreifen anzulegen, sondern wolle seinen Garten wie bisher nutzen. Der Antrag sei auch begründet, denn der Bebauungsplan beruhe auf einer fehlerhaften Abwägung. In sein, des Antragstellers, Eigentum werde in unverhältnismäßiger Weise eingegriffen. Fehlgewichtet habe der Rat der Antragsgegnerin, dass er sein Grundstück wegen des Grundstückszuschnitts und der

"konkreten Belegenheit des Baufensters" nicht mit einem zusätzlichen Wohnhaus bebauen könne, eine angemessene Erweiterung jedoch schon bislang möglich gewesen sei. An der Beibehaltung der Grundstückssituation und -nutzung habe er ein schutzwürdiges Interesse. Es bestünden keine erheblichen Gründe für eine andere Nutzungsstruktur, obwohl es Gründe des Naturschutzes geben möge, die dafür sprächen, den Bach zu renaturieren und einen Grünstreifen anzulegen. Solche Maßnahmen dürften jedoch nicht zu Lasten eines Eigentümers gehen, der durch die Planung keinen Vorteil habe. Zwar sei in den Hinweisen des Bebauungsplans jedenfalls bezüglich des Pflanzgebots ausgeführt, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft seien nur im Zusammenhang mit einem Eingriff durchzuführen; zur Konfliktbewältigung hätte jedoch nur eine entsprechende Regelung in den Festsetzungen des Bebauungsplans selbst genügt. Während aus den Festsetzungen Verhaltenspflichten des Eigentümers folgen würden, handele es sich bei den Hinweisen um informativische Mitteilungen, die ins Leere gehen würden. Insbesondere wirke das in den textlichen Festsetzungen Nr. 10.2 formulierte Erhaltungsgebot schon heute unmittelbar. Darüber hinaus sei der Bebauungsplan aber auch mit dem Grundsatz gerechter Lastenverteilung nicht vereinbar. Den Eigentümern der großen Bauflächen zwischen N2. bach und C.-straße würden (externe) Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt, während östlich des N2. bachs kein Kompensationsbedarf bestehe. Die Wiesen am N2. bach seien Feuchtwiesen und wegen der Tallage natürliche Regenauffangbecken. Diesen Gegebenheiten hätte durch größere Abstände der "Bauteppeche" zum N2. bach auf seiner westlichen Seite Rechnung getragen werden müssen. Einseitig zu Lasten der östlich des N2. bachs gelegenen Grundstücke seien dort möglichst große bauliche Nutzbarkeiten eingeräumt worden. Der Bebauungsplan sei schließlich mit dem Dorfentwicklungskonzept nicht vereinbar, denn danach sei für den überplanten Bereich nur eine Baulückenschließung und kein Bebauungsplangebiet mit zahlreichen neuen Baugrundstücken vorgesehen.

14 Der Antragsteller beantragt,

15 den Bebauungsplan Nr. 07 - "Am P. " - der Antragsgegnerin für unwirksam zu erklären.

16 Die Antragsgegnerin beantragt,

17 den Antrag abzulehnen.

18 Sie erwidert: Mit den auf die naturnahe Entwicklung der als private Grünfläche festgesetzten Gewässerrandstreifen sei den durch die Wasserrechtsrahmenrichtlinie und das Landeswassergesetz in den Vordergrund gerückten Interessen an einer nachhaltigen Entwicklung natürlicher Gewässer Rechnung getragen worden. Es sprächen erhebliche Gründe dafür, neben dem vorhandenen Gewässer Gewässerrandstreifen festzusetzen. Angesichts seiner Größe behalte das Grundstück des Antragstellers eine ausreichende Erholungsfunktion. Für den Antragsteller würden sich aus der Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft keine unmittelbaren Verpflichtungen ergeben, sondern erst, wenn auf seinem Grundstück eine ausgleichspflichtige Baumaßnahme ausgeführt werden sollte. In der Abwägung sei berücksichtigt worden, dass das Grundstück des Antragstellers in dem aus § 35 BauGB folgenden Rahmen bebaubar gewesen sei. Der Bebauungsplan verteile die Lasten nicht ungerecht. Die Eigentümer östlich des N2. bachs müssten Eingriffe nur auf ihren eigenen Grundstücken ausgleichen, die Eigentümer westlich des N2. bachs müssten die naturnahe Umgestaltung des N2. bachs nebst den die private Grünfläche betreffenden Pflanz- und Unterhaltungsgeboten und -erforderlichenfalls - einen Ausgleich auf der externen Kompensationsfläche erbringen. Die das Gewässer betreffenden Maßnahmen fänden außerhalb des Grundstücks des Antragstellers statt.

19 Der Bebauungsplan widerspreche dem Dorfentwicklungskonzept nicht, vielmehr seien die dort genannten Entwicklungsziele in den Bebauungsplan eingeflossen. Der angestrebten lockeren, dörflichen Siedlungsstruktur würden die Festsetzungen über die Grundstücksgröße und zur höchstzulässigen Wohnungszahl entsprechen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen würden auf dem Grundstück der Eheleute C1. , Gemarkung C2. , Flur 24, Flurstück 188 vorgenommen, die auch Eigentümer von Neubauflächen im Plangebiet seien. Durch notariellen Kaufvertrag zwischen der H. Immobilien u. Bauträger GmbH und den Eheleuten C1. vom 8. Oktober 2004 sei die Verfügbarkeit der Fläche geregelt worden; die H. Immobilien u. Bauträger GmbH habe sich mit Erschließungsvertrag vom 13. Juli 2005 zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Die Pflege und dauerhafte

Unterhaltung werde durch Eintragung einer Baulast gesichert.

- 20 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der von der Antragsgegnerin vorgelegten Akten über die Bebauungsplanung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 21 Der Antrag ist zulässig.
- 22 Der Antragsteller ist antragsbefugt.
- 23 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 Grundstück betreffen.
- 24 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10. März 1998 - 4 CN 6.97 -, BRS 60 Nr. 44.
- 25 Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Der Antragsteller macht hinreichend substantiiert geltend, der Bebauungsplan lege durch Überplanung eines Teilbereichs seines Eigentums durch eine private Grünfläche sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Inhalt und Schranken seines Eigentums in fehlerhafter Weise fest.
- 26 Der Antrag ist auch begründet.
- 27 Die textliche Festsetzung Nr. 3, wonach "die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser ... 650 m² und für Doppelhäuser 750 m² (beträgt)", ist nicht von einer einschlägigen Ermächtigungsgrundlage getragen. Mit dieser Regelung möchte die Antragsgegnerin zur angestrebten lockeren, dörflichen Siedlungsstruktur beitragen. "Dieses Ziel wird ... dadurch sichergestellt, dass die Größe der Baugrundstücke geregelt wird. D.h. für Einzelhäuser müssen die Grundstücke eine Größe von mindestens 650 m² und für Doppelhäuser mindestens 750 m² aufweisen (vgl. Bebauungsplanbegründung Nr. 6.5)". Das planerische Ziel - auf Baugrundstücken für eine Einzelhausbebauung von mindestens 650 m² Größe nur ein einziges Wohngebäude mit höchstens zwei bzw. drei Wohnungen zuzulassen - ergibt sich aus dem Wortlaut der Festsetzung und wird durch die Bebauungsplanbegründung bekräftigt; die Vertreter der Antragsgegnerin haben die entsprechende Regelungsabsicht auf Nachfrage in der mündlichen Verhandlung bestätigt. Ungeachtet der Frage, ob die Festsetzung im Übrigen den Bestimmtheitsanforderungen insoweit entspricht, als sie sich auch auf die Größe von Doppelhausgrundstücken beziehen will, kann das angestrebte Ziel jedoch nicht allein durch die Kombination der Festsetzung einer entsprechenden Grundstücksmindestgröße, der Festsetzung Einzel- oder Doppelhäuser und der Festsetzung der Zwei- (bzw. Drei-)Wohnungs-Klausel erreicht werden. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 31. Januar 1995 - 4 NB 48.93 -, BRS 57 Nr. 23 Folgendes ausgeführt:
- 28 "Geklärt ist zunächst, dass der Gemeinde kein bauplanerisches 'Festsetzungsfindungsrecht' zusteht. Vielmehr besteht für bauplanungsrechtliche Festsetzungen ein Typenzwang. Durch den Bebauungsplan bestimmt die Gemeinde Inhalt und Schranken des Eigentums. Hierfür bedarf sie gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG einer gesetzlichen Grundlage. Sie findet sich in § 9 BauGB und in den ergänzenden Vorschriften der ... Baunutzungsverordnung. Durch sie wird der festsetzungsfähige Inhalt eines Bebauungsplans abschließend geregelt. Weicht die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von den Vorgaben des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung ab, so ist die von diesem Fehler betroffene Festsetzung wegen Verstoßes gegen den bauplanungsrechtlichen Typenzwang, durch den die Beachtung des Gesetzesvorbehalts der Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG gewährleistet wird, nichtig, und zwar unabhängig von der Frage, ob das mit ihr verfolgte planerische Ziel materiell-rechtlich zulässig ist und möglicherweise sogar auf andere Weise realisiert werden könnte. ...

- 29 Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Flächen, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind, ist § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO iVm § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die Festsetzung enthält keine Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung, sondern steht im Zusammenhang mit der Regelung der Bauweise. Diese betrifft allein die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und dabei insbesondere zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Einzelhäuser sind ... allseitig freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge. Die ausschließliche Zulassung von Einzelhäusern enthält keine Aussage über die Anzahl der zulässigen Gebäude."
- 30 Nichts anderes ergibt sich für Doppelhäuser. Dies sind Häuser, die unter Wahrung bestimmter gestalterischer Ausprägungen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze angebaut sind, zu den anderen Grundstücksgrenzen jedoch ebenfalls einen Abstand einhalten. Zur Zahl auf einem Grundstück zulässiger Doppelhäuser ergibt sich aus § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nichts.
- 31 Ferner hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung ausgeführt:
- 32 "Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässige Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen hat als gesetzlichen Bezugspunkt das 'Baugrundstück'. Im planungsrechtlichen Sinne ist hierunter eine Fläche zu verstehen, auf der nach bauplanungsrechtlichen Vorschriften eine oder mehrere bauliche Anlagen nach städtebaulichen Grundsätzen zulässig sind. Der Begriff des Baugrundstücks ist dementsprechend flächen- und nicht gebäude(anzahl)bezogen. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße allein kann nicht verhindert werden, dass mehrere Häuser auf dem Grundstück errichtet werden. ...
- 33 Wenn aber alle drei Festsetzungen jeweils für sich nicht zu einer Beschränkung der Gebäudeanzahl auf ein einziges Wohngebäude je Grundstück führen, so können sie dieses Ergebnis auch nicht in ihrer Summe erreichen. Das planerische Ziel der Antragsgegnerin, die Anzahl der zulässigen Gebäude auf einem Grundstück unmittelbar von der Grundstücksgröße abhängig zu machen, lässt sich durch die Kombination der drei Festsetzungen nicht ohne Verstoß gegen den bauplanungsrechtlichen Typenzwang verwirklichen. Das schließt nicht aus, dass je nach den besonderen Umständen ein solcher Erfolg mittelbar durch diese - oder andere zusätzliche - Festsetzungen eintreten kann."
- 34 Die Unwirksamkeit der textlichen Festsetzung Nr. 3 führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt. Die Unwirksamkeit von einzelnen Festsetzungen führt nur dann nicht zur Gesamtunwirksamkeit, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und wenn zusätzlich die Gemeinde nach ihrem im Aufstellungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Zwar kann der Bebauungsplan seine städtebauliche Steuerungsfunktion auch ohne die in Rede stehende Festsetzung erfüllen. Der Senat kann aber nicht davon ausgehen, dass die Gemeinde im Zweifel auch eine Satzung beschlossen hätte, die die zulässige Bebauung nicht von der Größe des für das jeweilige Wohnhaus zur Verfügung stehenden Baugrundstücks abhängig macht. Vielmehr ist es gerade in dem Bebauungsplan zum Ausdruck kommendes Anliegen der Antragsgegnerin gewesen, eine gelockerte Bebauung nach Maßgabe des mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 gesetzten Rahmens zu ermöglichen, eine darüber hinausgehende Bebauungsverdichtung jedoch auszuschließen. Dass sich dieses Bebauungskonzept darüber hinaus auf die Abwägung hinsichtlich der Frage ausgewirkt hat, ob die mit der Bebauungsplanung verfolgten Anliegen den Eingriff in Natur und Landschaft rechtfertigen und wie und in welchem Umfang der Eingriff ausgeglichen werden kann, kommt hinzu.
- 35 Vorsorglich merkt der Senat an, dass der Bebauungsplan an weiteren Mängel leidet, auf die es nach obigen Ausführungen allerdings nicht mehr entscheidungserheblich ankommt. So ist nicht erkennbar, dass Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 eine hinreichende Abwägung mit den Eigentümerinteressen zugrunde liegt. Zwar kann es aus ökologischen Gründen durchaus sachgerecht sein, als Maßnahme zur Pflege von Natur und Landschaft (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) den Ersatz abgängiger Gehölze zu fordern. Weshalb es aber Gehölze "der gleichen Art" sein müssen, hätte abgewogen werden müssen. Auch dürften die vom Rat der Antragsgegnerin in die Abwägung eingestellten Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen im maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht hinreichend gesichert gewesen sein. Schließlich dürften die "Hinweise" des

Bebauungsplans angesichts des klaren Wortlauts der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 sowie der gewählten Überschriften (textliche Festsetzung einerseits, Hinweise andererseits) keinen Spielraum für eine Auslegung in Richtung auf das vom Rat Gewollte lassen. Der Bebauungsplan dürfte deshalb wegen eines Widerspruchs zwischen dem vom Rat Gewollten und den textlichen Festsetzungen jedenfalls bezüglich der auf die bestehende Bepflanzung bezogenen Unterhaltungspflichten Bedenken begegnen.

36 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

37 Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO iVm §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

38 Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 131 Abs. 2 VwGO nicht gegeben sind.