

- 17 -

Nach alledem leidet der streitgegenständliche Bebauungsplan bezüglich der artenschutzrechtlichen Problematik an einem Ermittlungsdefizit, woraus sich jedoch kein Vollzugshindernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB herleiten lässt (siehe auch VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 26.10.2011 - 5 S 920/10 - juris Rdnr. 115).

Hieraus ergibt sich aber, dass die Antragsgegnerin die Belange des Umweltschutzes im Hinblick auf die Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7.a) BauGB) nicht in jeder Hinsicht zutreffend ermittelt hat. Damit ist der Antragsgegnerin ein Verfahrensfehler in Form eines Ermittlungsdefizits im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB unterlaufen, der offensichtlich und auch auf das Ergebnis von Einfluss gewesen ist, weil nach den Umständen des Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne diesen Mangel anders ausgefallen wäre. Zwar hat die Antragsgegnerin eine artenschutzfachliche Bestandsaufnahme durchführen lassen, die nicht zu beanstanden ist. Das ökologische Fachgutachten vom September 2008 reicht jedoch nicht aus, um die Antragsgegnerin in die Lage zu versetzen, die Voraussetzungen der Verbotstafelbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG sachgerecht überprüfen zu können.

Dem angegriffenen Bebauungsplan steht hingegen nicht die Vorschrift des § 1 Abs. 6 Nr. 7.b) BauGB entgegen. Danach sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH-Gebiete bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. § 1a Abs. 4 BauGB schreibt die Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen vor, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7.b) BauGB in seinen für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann. Die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist also über § 1a Abs. 4 BauGB insoweit eingeschränkt. Gehen innerhalb dieser in die bauleitplanerische Abwägung zu integrierenden Verträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes die diesbezüglichen Belange vor, so führt dies zur Unzulässigkeit der betreffenden Planung. Eine Überwindung dieser Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung ist dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 ggf. i. V. m. Abs. 4 BNatSchG möglich.

Um die Berücksichtigung der genannten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7.b) BauGB und darüber hinaus auch alle weiteren Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanung sicher-

- 18 -

zustellen, ist gemäß §§ 2 Abs. 4, 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und sodann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Kommt die Gemeinde im Rahmen der Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass ein FFH-Gebiet nicht betroffen wird oder durch die Planung nicht erheblich in seinen für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen beeinträchtigt werden kann, stellt sie dieses Ergebnis in den Umweltbericht ein und setzt sich hiermit im Rahmen der Abwägungsentscheidung auseinander. Anderenfalls finden die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes Anwendung, die dazu führen können, dass die Planung einzustellen ist, wenn das Gebiet bei einer Realisierung der Planung erheblich beeinträchtigt werden kann und die entsprechenden Ausnahmeveraussetzungen für eine Durchführung der Planung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses oder wegen Fehlens zumutbarer Alternativen nicht vorliegen (vgl. zum Ganzen: Söfker, In: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: September 2011, § 1 Rdnr. 145 sowie § 1a Rdnr. 155). Hieraus folgt, dass die Gemeinde vor Erlass eines Bebauungsplanes grundsätzlich dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines möglicherweise betroffenen FFH-Gebiets zu überprüfen hat.

Vorliegend hat die Antragsgegnerin zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf das nördlich an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet eine FFH-Verträglichkeitsprognose erstellt. Insoweit heißt es unter Ziffer 7 „FFH-Verträglichkeitsprognose“ der Begründung zum Bebauungsplan im Wesentlichen, das Plangebiet des streitgegenständlichen Bebauungsplans grenze im Norden unmittelbar an das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ an. Das FFH-Gebiet habe eine Größe von 101,5 ha und liege im Naturraum „Oberrheinisches Tiefland“. Das Gebiet sei wegen seiner Vorkommen an Sandtrockenrasen, dem hohen Strukturreichtum durch Wechsel von Streuobstbeständen, Grünlandflächen und offenen Pioniergesellschaften sowie der Bedeutung als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen selten gewordener Lebensräume ausgewiesen worden. Erhaltungsziel des FFH-Gebietes sei insbesondere die Erhaltung des Offenlandcharakters. Der ökologische Wert des Schutzgebietes ergebe sich aufgrund der Sandtrockenrasen und des Vorkommens zahlreicher an diese angepassten Tierarten. Für das Plangebiet sei die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 212 Wohneinheiten vorgesehen. Bei durchschnittlich 2,4 Einwohnern pro Wohneinheit ergebe dies für das Plangebiet ca. 500 Ein-

- 19 -

wohner. Direkte Beeinträchtigungen durch eine Flächeninanspruchnahme im FFH-Gebiet fänden nicht statt. Die im Bebauungsplan liegenden Baugrenzen seien mindestens 15 m von den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes entfernt, so dass die Bauabwicklung innerhalb des Plangebiets unproblematisch möglich sei. Eine Nutzung von Randflächen durch Baustraßen oder Lagerflächen sei nicht erforderlich. Eine Zerschneidung von Wanderwegen durch das Baugebiet oder eine Überbauung von Lebensräumen finde nicht statt. Eine Beeinträchtigung durch die erhöhte Bevölkerungszahl, die zukünftig südlich des FFH-Gebietes wohnen werde, sei ebenfalls nicht zu befürchten. Das bestehende Straßen- und Wegenetz werde bereits genutzt. Eine verstärkte Nutzung wirke sich nicht nachteilig auf die Lebensraumtypen aus. Der Erhalt der das Schutzgebiet durchziehenden Wege und Trampelpfade werde in der Grunddatenerfassung explizit als nicht schädigend eingestuft. Die direkt nördlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen des FFH-Gebietes fungierten derzeit aufgrund des sehr geringen Vorkommens der für das Gebiet typischen Arten als Pufferzone. Um diese Wirkung zu verstärken, seien am nördlichen Rand des Plangebietes großzügige Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Weder durch das streitgegenständliche neue Baugebiet im Süden noch durch die beiden anderen Planungen (Einkaufsmarkt und Sportplatz) seien erhebliche Beeinträchtigungen der im FFH-Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen zu erwarten. Die Artvorkommen würden durch das Baugebiet nicht gefährdet. Somit könne eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Waldorf“ ausgeschlossen werden.

Die von der Antragsgegnerin durchgeführte Vorprüfung und die in ihr gewonnene Einschätzung, dass ein FFH-Gebiet durch die Planung nicht erheblich in seinen für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen beeinträchtigt werden kann, ist rechtlich nicht zu beanstanden und durfte von der Antragsgegnerin mit diesem Ergebnis in den Umweltbericht eingestellt und in die Abwägung einbezogen werden. Die Auswirkungen einer Planung auf ein FFH-Gebiet werden in der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ergibt die Vorprüfung, die hier im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprognose durchgeführt wurde, dass - wie vorliegend - eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes anhand objektiver Umstände offensichtlich ausgeschlossen werden kann bzw. nicht ernstlich zu besorgen ist, verbleibt es bei der Berücksichtigung

- 20 -

der Erhaltungsziele in der Abwägung. Nur wenn Beeinträchtigungen nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können, ist eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 3 BNatSchG unter Verwendung der besten wissenschaftlichen Erkenntnisse durchzuführen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7.b) BauGB sind die Erhaltungsziele von FFH-Gebieten in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 4 BauGB finden die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit von Eingriffen in die Erhaltungsziele von FFH-Gebieten Anwendung, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass ein FFH-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, was hier jedoch offensichtlich nicht der Fall ist. Soweit der Antragsteller eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets mit möglichen mittelbaren Auswirkungen der vorliegenden Planung, insbesondere dem Freizeitverhalten der neuen Bewohner des Plangebiets, begründet, kann diesen - sollten sie tatsächlich auftreten - mit entsprechenden nachträglichen Maßnahmen begegnet werden. So könnte z. B. die vom Antragsteller angesprochene Nutzung von Mountain-Bikes und Cross-Rädern im FFH-Gebiet erforderlichenfalls eingeschränkt bzw. das Verlassen der vorhandenen Wege verboten werden. Die Durchführung einer vom Antragsteller geforderten formellen FFH-Verträglichkeitsprüfung war daher nicht erforderlich.

Die Antragsgegnerin hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans entgegen der Ansicht des Antragstellers auch die Bestimmung des § 8 Abs. 2 BauGB beachtet, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Nach der vorgenannten Bestimmung sind Bebauungspläne in der Weise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt es nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich mit dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den Bereich des Plangebiets unberührt lassen. In der Regel gehört zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (grundlegend: BVerwG, Urteil vom 26.02.1999 - BVerwG 4 CN 6/98 - NVwZ 2000/197), BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 - BVerwG 4 C 74.72 - BVerwGE 48, 70;

- 21 -

s. auch Beschluss des erkennenden Senats vom 24.01.1989 - 4 N 8/82 - NVwZ-RR 1989, 609).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze stellt es keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot dar, wenn die Antragsgegnerin im gesamten Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, obwohl im Flächennutzungsplan das Gebiet unmittelbar westlich der Bahnlinie und damit im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt ist. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass § 1 Abs. 2 BauNVO in der heute gültigen Fassung - anders als die Baunutzungsverordnung vom 01.08.1962 (BGBl. I S. 429) - keine strikte Zuordnung der dort aufgeführten Baugebiete zu den in § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Bauflächen, die in einem Flächennutzungsplan dargestellt werden können, mehr vorsieht. Somit zwingt die Regelung des § 1 Abs. 2 BauNVO die Gemeinde nicht mehr, auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind, lediglich Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) festzusetzen. Die Zuordnung der Bauflächen im östlichen Bereich des Plangebiets wird durch den angegriffenen Bebauungsplan auch nicht in grundlegend anderer Weise vorgenommen als im Flächennutzungsplan vorgegeben. Denn auch die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche dient dem Wohnen (vgl. etwa § 8 Abs. 1 BauNVO). Die Abweichung bezieht sich auch nur auf einen schmalen Streifen entlang der Bahnlinie.

Selbst wenn man jedoch in der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch im östlichen Bereich des Plangebiets einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot sehen wollte, würde dies nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. Danach ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist. Bereits aus dem Wortlaut des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergibt sich, dass eine Verletzung des Entwicklungsgebots rechtlich nicht gleichbedeutend ist mit einer Beeinträchtigung der sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Grenzen des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan können verletzt werden, ohne dass hierbei die geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, beeinträchtigt wird.

- 22 -

Diese Abstufung entspricht dem Zweck der Vorschrift, Abweichungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan in einer Größenordnung, die keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans haben, aus Gründen der Planerhaltung für unbeachtlich zu erklären. Ob das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten ist, ist danach nach der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans zu beurteilen. Selbst wenn diese im Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin zum Ausdruck kommende Konzeption durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf der dort dargestellten Mischbaufläche verlassen worden sein sollte, wäre dadurch die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Für die Frage, ob die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für den größeren Raum, d. h. für das gesamte Gemeindegebiet oder einen über das Bebauungsplangebiet hinausreichenden Ortsteil, in den Blick zu nehmen. Zu fragen ist, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukommt. Maßgeblich ist, ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung „im Großen und Ganzen“ behalten oder verloren hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.02.1999 - BVerwG 4 CN 6.98 - NVwZ 2000, 197).

In Anwendung dieser Rechtsprechung würde sich selbst eine gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstoßende Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche als nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich erweisen. Die Fläche, die als allgemeines Wohngebiet in der Mischbaufläche festgesetzt wurde, hat lediglich eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und ist somit bereits aus diesem Grunde nicht geeignet, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet der Antragsgegnerin oder auch nur für den Ortsteil Mörfelden zu tangieren.

- 23 -

Der angegriffene Bebauungsplan wahrt jedoch nicht die Anforderungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Vorschriften der §§ 2 Abs. 3, 1 Abs. 7 BauGB verpflichten die Gemeinden, die von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Das Abwägungsgebote ist verletzt, wenn in die Abwägung nicht die Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden mussten, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt worden ist oder wenn der Ausgleich zwischen diesen Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektivem Gewicht steht. Innerhalb des vorstehend beschriebenen Rahmens wird das Abwägungsgebote jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde bei einer Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - BVerwG IV C 105.66 - BVerwGE 34, 301).

Diesen Anforderungen wird die Planung der Antragsgegnerin nicht gerecht. Im Vordergrund der hier vorzunehmenden Abwägung stand die sachgerechte Abwägung der Belange des Immissionschutzes. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Grundsätzlich hat sich die Planung neuer Wohngebiete hiernach daran auszurichten, dass die neuen Wohnhäuser allenfalls solchen Außenpegeln ausgesetzt sind, die die Orientierungswerte der DIN 18005-1 jedenfalls nicht überschreiten. Dieser Grundsatz kann allerdings nicht uneingeschränkt gelten. Namentlich in verdichteten großstädtischen Räumen mit einem engen Netz hoch belasteter Verkehrswege und anderen Bereichen immissionssträchtiger (z. B. gewerblicher) Nutzungen ist es gelegentlich kaum zu vermeiden, mit neuen Wohnbauflächen auch dicht an immissionssträchtige Nutzungen heranzurücken. Dies gilt umso mehr, als die Abwägungsdirektive des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) einer zunehmenden Ausuferung der Bebauung in Freiräume hinein Grenzen setzt. Es kann daher im Einzelfall auch durchaus angezeigt sein, neue Wohnbauflächen in bereits vorbelastete Bereiche hinein zu planen, bei denen gegebenenfalls eine umfassende Einhaltung der Orientie-

- 24 -

rungswerte als Außenpegel durch aktiven Lärmschutz nicht stets möglich ist. Dementsprechend stellt das Beiblatt 1 der DIN 18005-1 selbst darauf ab, die Einhaltung oder Unterschreitung der dort festgelegten Orientierungswerte sei „wünschenswert“, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Hinzukommt, dass DIN-Normen ohnehin nicht dem Anspruch normativer Festlegungen gebietsbezogener Grenzwerte genügen, die nur im Wege demokratisch legitimierter Rechtssetzung getroffen werden können. Dementsprechend können die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 für städtebauliche Planungen lediglich als „Orientierungshilfe“ bzw. als „grober Anhalt“ herangezogen werden. Bei der Bauleitplanung darf von ihnen daher in gewissem Umfang abgewichen werden, wobei entscheidend ist, ob die Abweichung auch unter Berücksichtigung der Bedeutung der Orientierungswerte als „Orientierungshilfe“ noch im Einzelfall mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar ist (ebenso OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.12.2005 - 7 D 48/04.NE - juris).

In diesem Zusammenhang hat das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 22.03.2007 - BVerwG 4 CN 2.06 - NVwZ 2007, 831) festgestellt, dass jedenfalls dann, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nur an den Rändern des geplanten Wohngebiets um mehr als 10 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005-1 liegen, im Inneren des Gebiets aber im Wesentlichen eingehalten würden, passiver Lärmschutz ausreichend sein kann (a. A. OVG Nordrhein-Westfalen, a.a.O.). Weise ein Bebauungsplan ein neues Wohngebiet (WA) aus, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen ausgesetzt werde, die an den Gebietsrändern deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 lägen, sei es nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft, auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten. Je nach den Umständen des Einzelfalles, z. B. in dicht besiedelten Räumen, könne es abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten würden, desto gewichtiger müssten allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr habe die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Ge-

- 25 -

bote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 17.02.2010 - BVerwG 4 BN 59/09 - BRS 76 Nr. 20).

Im vorliegenden Fall werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht nur an den Rändern des Wohngebietes um mehr als 10 dB(A) überschritten. Gerade im besonders schutzwürdigen Nachtzeitraum sind an der am stärksten belasteten ersten Gebäudereihe Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) zu erwarten. Damit sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) um bis zu 21 dB(A) überschritten. Auch an den Ostfassaden der dahinterliegenden Gebäude sind Beurteilungspegel im Bereich von 53 bis 58 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte bewegen sich hier im Bereich von 8 bis 13 dB(A) und sind damit im gesamten Plangebiet außerhalb des üblichen Abwägungsspielraums von 5 dB(A) (vgl. Anhang 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der Fritz GmbH vom 09.03.2009; siehe auch Ziffer 10.1.2 der Bebauungsplanbe-gründung).

Es kann hier offen bleiben, ob ein Abwägungsfehler bereits deshalb vorliegt, weil die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (vgl. hierzu: BVerwG, Beschluss vom 22.12.2004, BVerwG 4 B 75/04 - Buchholz 406.25 § 41 BImSchG Nr. 42) im unmittelbar an die Bahnlinie angrenzenden östlichen Plangebiet mit 66 dB(A) nachts erreicht ist.

Die Abwägung ist jedenfalls deshalb fehlerhaft, weil das Schallschutzkonzept der Antragsgegnerin mit Fehlern behaftet ist, die dazu führen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht berücksichtigt werden.

Die Antragsgegnerin hat bereits das Abwägungsmaterial im Hinblick auf eine mögliche Festsetzung aktiven Schallschutzes nicht hinreichend ermittelt. Sie hat nicht hinreichend geprüft, ob aktiver Lärmschutz möglich ist und in welchem Verhältnis die dabei entstehenden Kosten zu dem angestrebten Schutzzweck stehen (Kosten-Nutzen-Analyse). Gleichwohl kommt die Antragsgegnerin im Rahmen der Abwägung zu der Bewertung, eine Lösung des Immissionskonflikts mit aktiven Maßnahmen wäre nur mit „städtebaulich unangemessenen und technisch kaum noch realisierbaren Wandhöhen möglich“, hieraus „entstünde somit ein Aufwand, der außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen würde“ (vgl. Nr. 64.17 der Beschlussvorschläge für die Abwägung). Die Antragsgegnerin verwirft den aktiven Schallschutz durch eine Lärmschutzwand mit dem Hinweis auf die

- 26 -

Hochlage der Bahnstrecke auf einem Damm und der Bewertung, dass die Realisierung derartiger Abschirmmaßnahmen mit großen Eingriffen in das Stadt- und Landschaftsbild verbunden seien (vgl. Ziffer 10.1.3 der Bebauungsplanbegründung). Zudem scheidet die Möglichkeit umfangreicher Lärmschutzbauwerke aus Naturschutzgründen aus, der Flächenverbrauch sei erheblich. Die Ermittlung dieses abwägungsrelevanten Sachverhalts ist fehlerhaft. Denn die Antragsgegnerin legt nicht nachvollziehbar dar, in welcher Höhe eine Schallschutzwand zu errichten wäre, um die geplante Wohnbebauung wirksam gegenüber Bahnlärm zu schützen. Zur Konkretisierung wäre eine Berechnung der Schallminderung durch Schallschutzwände verschiedener Höhen unter Berücksichtigung des Abstandes der betrachteten festgesetzten Wohnbebauung und der dort vorgesehenen drei Obergeschosse notwendig gewesen. Solche Berechnungen hat die Antragsgegnerin fehlerhaft unterlassen. Dies wäre aber geboten gewesen, um die Relevanz des Eingriffs einer Schallschutzwand in das Stadt- bzw. Landschaftsbild stadtplanerisch zu bewerten. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Antragsgegnerin eine Lärmschutzwand zum Schutz von Wohnbauflächen gegenüber den Schallimmissionen des Betriebes der Bahnstrecke jedenfalls im Stadtteil Walldorf geplant und umgesetzt hat. Ferner ist für den Senat nicht erkennbar, wie die Antragsgegnerin zu der Bewertung gelangt, einer Lärmschutzwand stünden Gründe des Naturschutzes entgegen, denn solche sind nicht schlüssig dargelegt. Gegen die Einschätzung, der Flächenverbrauch für eine Lärmschutzwand sei erheblich, sprechen die vom Antragsteller im Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 20. Mai 2009 vorgelegten Fotos (Band 4 der Aufstellungsunterlagen).

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, a. a. O.). Wird - wie hier - ein neues Wohngebiet geschaffen, ist die Planung insbesondere auch darauf auszurichten, dass in dem betreffenden Gebiet ein den berechtigten Wohnervwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen gewährleistet ist. Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Au-

- 27 -

ßenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.12.2005, a. a. O., BVerwG, Urteil vom 21.05.1976 - BVerwG IV C 80.74 - NJW 1976, 1760). Die angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse setzt insbesondere voraus, dass innerhalb der Gebäude eine durch Außengeräusche nicht beeinträchtigte Entfaltung des Lebens der Bewohner möglich ist. Daher kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen, wenn jedenfalls im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Für eine derartige Lösung können im Einzelfall gewichtige städtebauliche Gründe sprechen. Insbesondere kann in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weiterer Grundstücke wirksam abgeschirmt werden. Allerdings ist bei derartigen Festsetzungen zugleich in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, a. a. O.).

Ein wesentlicher Bestandteil des Lärmschutzkonzepts des angefochtenen Bebauungsplans ist die Ausbildung einer „annähernd geschlossenen dreigeschossigen Geschosswohnungszeile“ am östlichen Rand des Wohngebietes, um hier „die für das gesamte Wohngebiet erforderliche lärmabschirmende Wirkung zu erreichen“ (vgl. Ziffer 10.1.3 i. V. m. Ziffer 11 „Bebauungsstruktur“ der Bebauungsplanbegründung; Fritz GmbH vom 02.06.2009, dort S. 3). Allerdings ergibt sich weder aus den textlichen Festsetzungen noch aus der Begründung des Bebauungsplans, wie sichergestellt werden soll, dass aus Lärmschutzgründen zunächst der östliche Gebäuderiegel errichtet wird, bevor sich im westlichen Bereich des Plangebiets weitere Bebauung anschließt. So kann nach der Vorschrift des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die in ihm festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Zwar bedarf eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB in besonderem Maße der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Ein städtebauliches Bedürfnis nach einer zeitlichen Staffelung von baulichen Anlagen besteht jedoch dort, wo eine bestimmte An-

- 28 -

lage zunächst verwirklicht sein muss, bevor weitere Anlagen folgen können, um z. B. die von der Bauleitplanung zu lösenden Konflikte des Immissionsschutzes sachgerecht zu lösen (Hessischer VGH, Urteil vom 22.04.2010, a.a.O.; Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Stand: Oktober 2011, § 9 Rdnr. 511). Die Antragsgegnerin hat indes von der Möglichkeit des § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB keinen Gebrauch gemacht. Hinzu kommt, dass der Antragsteller bereits angekündigt hat, den auf seinem Grundstück vorgesehenen Gebäuderiegel aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht zu errichten, was ausweislich der schalltechnischen Stellungnahme der Fritz GmbH vom 20.07.2011 zudem zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen von bis zu 6 dB(A) insbesondere auf den angrenzenden Grundstücken führen würde. Zwar beabsichtigt die Antragsgegnerin, dem mit einem Baugebot nach § 176 BauGB zu begegnen. Demgegenüber trägt der Antragsteller jedoch vor, ein Baugebot würde angesichts der Unwirtschaftlichkeit der geplanten Wohnbebauung auf seinem Grundstück den verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verletzen. Dem muss hier nicht weiter nachgegangen werden, da die Frage der Sicherung des Schallschutzkonzepts durch ein Baugebot sich bereits im Rahmen der Abwägung als eine Möglichkeit des Konflikttransfers darstellt. Für die Frage der Wirksamkeit des Bebauungsplans ist diese Problematik nur dann relevant, wenn sie bereits Gegenstand der Abwägung gewesen ist, was hier offensichtlich nicht der Fall war. Die Möglichkeit eines Baugebots wurde erstmals im gerichtlichen Verfahren durch die Antragsgegnerin ernsthaft erwogen.

Darüber hinaus ist der Fortbestand der geplanten Riegelbebauung nicht hinreichend öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich gesichert. Zwar ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Baulasten (vgl. § 75 HBO) grundsätzlich auch zu Verpflichtungen nach Bauplanungsrecht begründet werden können (BVerwG, Urteil vom 14.02.1991 - BVerwG 4 C 51.87 - BRS 51 Nr. 161). Fraglich ist aber bereits, ob eine so weitreichende Verpflichtung wie die Verpflichtung zur Bauerhaltung und gegebenenfalls Wiederherstellung eines zerstörten Gebäudes Inhalt einer Baulasterklärung sein kann. Unabhängig hiervon wäre auch im Falle der rechtlichen Zulässigkeit entsprechender Baulasten oder privat-rechtlicher Verpflichtungen der Bestand der Gebäude nicht effektiv gesichert. Im Falle des Abrisses eines Gebäudes oder Zerstörung durch Brand bestünde zwar eine Pflicht zur Wiedererrichtung. Die Wiedererrichtung ist aber dann, wenn die Grundstückseigentümer finanziell nicht leistungsfähig oder bauunwillig sind, nicht sichergestellt. Dass es in diesen Fällen angesichts

- 29 -

angespannter öffentlicher Haushalte in jedem Fall zu einer Bebauung im Wege der Ersatzvornahme kommt, kann ebenfalls nicht angenommen werden (vgl. hierzu auch: Hessischer VGH, Urteil vom 22.04.2010, a.a.O.)

Soweit die Antragsgegnerin mit anwaltlichem Schreiben vom 08.03.2012 einen städtebaulichen Vertrag vom 07.03.2012 vorgelegt hat, wonach durch den nördlichen Baukörper des vorgesehenen Gebäuderiegels das Plangebiet vor Lärmimmissionen der nahegelegenen Eisenbahntrasse abgeschirmt werden solle, wobei es das gemeinsame Interesse der Antragsgegnerin und des Vorhabenträgers sei, die durch den Bebauungsplan vorgesehene Riegelbebauung bezüglich des nördlichen Baukörpers schnellstmöglich zu verwirklichen, ist zunächst festzustellen, dass die Wirksamkeit des Vertrages von mehreren Voraussetzungen abhängt (vgl. § 12 des Vertrages), deren Eintritt noch nicht absehbar ist. Zudem ergibt sich aus dem Vertrag nicht, dass die nördliche Riegelbebauung zeitlich vor den westlich gelegenen Bauvorhaben zu realisieren ist. Letzteres lässt sich auch den übrigen geplanten Maßnahmen der Antragsgegnerin (z. B. zeitlich gestaffelte Erschließung des Plangebiets) nicht mit hinreichender Sicherheit entziehen. Hierbei handelt es sich lediglich um Absichtserklärungen ohne rechtliche Relevanz für das vorliegende Verfahren.

Die vorstehend festgestellten Mängel im Abwägungsvorgang sind auch erheblich im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB, denn sie sind offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen. Ein Mangel ist offensichtlich, wenn konkrete Umstände positiv und klar auf einen solchen Mangel hindeuten. Dies ist hier der Fall. Aus dem von der Antragsgegnerin eingeholten Lärmgutachten vom 09.03.2009 ergibt sich der hier in Rede stehende Konflikt zwischen der Wohnbebauung und der benachbarten Bahnlinie sowie seine mangelhafte Behandlung bei der Abwägung. Auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist ein Abwägungsmangel dann, wenn nach konkreter Betrachtungsweise die Möglichkeit einer solchen Beeinflussung besteht. Davon ist hier auszugehen. Hätte die Antragsgegnerin den Abwägungsmangel erkannt, spricht vieles dafür, dass sie im Hinblick auf den Lärmschutz andere bzw. weitere Festsetzungen getroffen hätte, um den Fehler zu vermeiden.

Darüber hinaus genügt der angegriffene Bebauungsplan auch nicht dem Gebot der Konfliktbewältigung. Danach sind von jedem Bebauungsplan die ihm zuzurechnenden Konflikte zu lösen. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfah-

- 30 -

ren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Ist dies im Rahmen einer Prognose im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan hinreichend sicher abschätzbar, darf dem bei der planerischen Abwägung Rechnung getragen werden. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind indessen überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.03.2007 - BVerwG 4 BN 10.07 - Juris). Im vorliegenden Fall ist bereits zweifelhaft, ob die textliche Festsetzung Ziffer 17 im Rahmen des Schallschutzkonzepts auf der Ebene der Planverwirklichung lückenlos umgesetzt wird. So lässt das Schallschutzkonzept der Antragsgegnerin unberücksichtigt, dass für die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Wohnbebauung ein Baugenehmigungsverfahren nicht obligatorisch und daher nicht sichergestellt ist, dass auf der Ebene der Baugenehmigung für die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben Sorge getragen wird (vgl. Hessischer VGH, Urteil vom 22.04.2010, a.a.O.). Nach § 56 Abs. 1 Nr. 1 HBO bedarf die Errichtung von Wohngebäuden (bis zur Hochhausgrenze) keiner Baugenehmigung, wenn sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten (bzw. vorhabenbezogenen) Bebauungsplans befindet und die weiteren Voraussetzungen des § 56 Abs. 2 Nm. 2 - 5 HBO vorliegen. Diese Genehmigungsfreistellung bewirkt eine echte Baugenehmigungsfreiheit; sie stellt kein Anzeigeverfahren - oder Kennnissgabeverfahren dar. Die Bauaufsichtsbehörde ist - anders als beim Anzeigeverfahren - nicht mehr präventiv mit der Option einer Prüfung eingeschaltet. Sie hat nicht - auch nicht nach eigenem Ermessen - die Aufgabe, die Einhaltung baurechtlicher Anforderungen vor Bauausführung nachzuprüfen (vgl. Allgeier/Rickenberg, HBO, § 56 Erl. 3). Zwar hat der Bauherr nach § 56 Abs. 3 Satz 1 HBO die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten. Indes besteht weder für die Gemeinde noch für die Bauaufsichtsbehörde eine Prüfpflicht (vgl. § 56 Abs. 3 Satz 2 HBO). Die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit des Vorhabens trägt allein die Bauherrschaft. Eine präventive Prüfung des Vorhabens findet nicht statt (Weiß/Allgeier/Jasch/Skoruppa, Das Baurecht in Hessen, § 56 Erl. 2.3.2).

- 31 -

Auch diese Fehler im Abwägungsvorgang sind offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die festgestellten Mängel ergeben sich nämlich unmittelbar aus den Aufstellungsunterlagen und der Begründung des Bebauungsplans. Des Weiteren sind die Fehler auch auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, weil nach den Umständen des vorliegenden Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne die Mängel im Abwägungsvorgang anders ausgefallen wäre (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl., § 214 Rdnr. 22).

Ob der Bebauungsplan noch aus weiteren vom Antragsteller genannten Gründen als unwirksam zu betrachten ist, kann offenbleiben; denn wenn einem Normenkontrollantrag wegen eines durchgreifenden Rechtsfehlers stattgegeben werden muss, ist das Oberverwaltungsgericht befugt, davon abzusehen, die angegriffene Satzung auf ihr etwa anhaftende weitere Mängel zu prüfen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.06.2001 - BVerwG 4 BN 21.01 - NVwZ 2002, 83).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. den §§ 706, 710 und 711 ZPO.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision gemäß § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung angefochten werden. Die Beschwerde ist bei dem

**Hessischen Verwaltungsgerichtshof**

**Brüder-Grimm-Platz 1**

**34117 Kassel**

einzulegen. Die Beschwerde muss die Entscheidung bezeichnen, die angefochten werden soll.

- 32 -

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach der Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist bei dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof einzureichen. In der Begründung muss entweder

- die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt werden oder
- die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts bezeichnet werden, wenn geltend gemacht wird, von ihr werde in der in dem vorliegenden Verfahren ergangenen Entscheidung abgewichen und die Entscheidung beruhe auf dieser Abweichung, oder
- ein Verfahrensmangel bezeichnet werden, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof und dem Bundesverwaltungsgericht besteht gemäß § 67 Abs. 4 VwGO Vertretungszwang. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren beim Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird.

Bei dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof können elektronische Dokumente nach Maßgabe der Verordnung der Landesregierung über den elektronischen Rechtsverkehr bei hessischen Gerichten und Staatsanwaltschaften vom 26. Oktober 2007 (GVBl. I, S. 699) eingereicht werden. Auf die Notwendigkeit der qualifizierten digitalen Signatur bei Dokumenten, die einem schriftlich zu unterzeichnenden Schriftstück gleichstehen, wird hingewiesen (§ 55a Abs. 1 Satz 3 VwGO).

Dr. Rudolph

Heuser

Steinberg

Schönstadt

Wiegand