

<b>Gericht:</b>	Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 3. Senat	<b>Quelle:</b>	
<b>Entscheidungsdatum:</b>	13.02.2008	<b>Normen:</b>	§ 233 Abs 1 S 1 BauGB, § 244 Abs 1 BauGB, § 244 Abs 2 BauGB, § 1 Abs 6 BauGB, § 1 Abs 7 BauGB, § 3 Abs 2 S 4 BauGB, § 214 Abs 3 S 2 BauGB
<b>Aktenzeichen:</b>	3 S 2282/06	<b>Zitiervorschlag:</b>	Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 13. Februar 2008 – 3 S 2282/06 –, juris
<b>Dokumenttyp:</b>	Urteil		

### **Bebauungsplanverfahren; maßgebliche Rechtsvorschriften; Vernehmung von Gemeinderatsmitgliedern als Zeugen**

#### **Leitsatz**

1. Bebauungsplanverfahren, die vor dem 14. März 1999 (Ablauf der Umsetzungsfrist für die UVP-Änderungsrichtlinie 97/11/EG) förmlich eingeleitet worden sind und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, können nach den bisher für sie geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt werden.(Rn.49)

2. Ergibt sich aus den Verfahrensakten eines Bebauungsplans, insbesondere den Sitzungsprotokollen des Gemeinderates, ein offensichtlicher Abwägungsausfall hinsichtlich bestimmter Belange, so ist die Behauptung, eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung durch den Gemeinderat habe dennoch stattgefunden, eines Zeugenbeweises durch Vernehmung der Mitglieder des Gemeinderates grundsätzlich nicht zugänglich.(Rn.101)

#### **Fundstellen**

ESVGH 58, 252 (Leitsatz)

NVwZ-RR 2008, 676-682 (Leitsatz und Gründe)

#### **weitere Fundstellen**

KommJur 2009, 40 (Leitsatz)

#### **Tenor**

Der Bebauungsplan „Ortszentrum Teil II“ der Gemeinde ... vom 21. September 2005 wird für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

#### **Tatbestand**

- 1 Die Antragstellerin wendet sich gegen den Bebauungsplan „Ortszentrum Teil II“ der Antragsgegnerin vom 21.09.2005.
- 2 Die Antragstellerin ist Eigentümerin der auf der Gemarkung der Antragsgegnerin gelegenen Grundstücke Flst.-Nrn.15 und 15/1. Das Grundstück Flst.-Nr. 15/1 liegt vollständig, das Grund-

- stück Flst.-Nr. 15 teilweise im Plangebiet. Das Flurstück 15/1 ist entlang der ... (...) mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus sowie einem an der südöstlichen Grundstücksgrenze befindlichen Wirtschaftsgebäude bebaut. Im rückwärtigen Bereich erstreckt sich der mit Obstbäumen bestandene Garten der Antragstellerin bis an den südlichen Rand des Plangebiets.
- 3 Das ca. 1,27 ha große Plangebiet wird im Nordwesten von der ... (...), im Nordosten von der ... Straße, im Südosten von den Grundstücken ... und im Südwesten von den Grundstücken Flst.-Nrn. 15 und 2570 begrenzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Evangelische Kirche sowie - entlang der ... und der ... Straße - verschiedene Wohngebäude. Eine Fläche von ca. 75 % des Plangebiets wird bisher als Grünfläche genutzt.
  - 4 Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan verfolgt die Antragsgegnerin mit der Planung das Ziel, zentrumsnahe Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen. Als vorbereitende Maßnahme hat die Antragsgegnerin zwei Grundstücke südwestlich der Evangelischen Kirche (Flst.-Nrn. 2 und 13) erworben. Städtebauliches Ziel ist es nach der Begründung, die vorhandene Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Handel, Gewerbe und Dienstleistung zu erhalten und zu fördern. Entlang der ... sollen westlich der evangelischen Kirche Möglichkeiten für ein Ladengeschäft und Dienstleistungen geschaffen werden, während im rückwärtigen Bereich Flächen für den Wohnbau zur Verfügung stehen sollen. Im Bebauungsplan ist der Bereich entlang der ... als Mischgebiet, der restliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Baugebiet wird durch eine Verbindungsstraße zwischen der ... und der Straße „...“ erschlossen.
  - 5 Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind für die Grundstücke der Antragstellerin Bauplätze im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. Die geplante Verbindungsstraße verläuft zunächst entlang des Grundstücks Flst.-Nr. 15/1 und durchteilt im südwestlichen Bereich die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 15/1 und 15 der Antragstellerin. Auf Höhe des Wohnhauses der Antragstellerin mündet die geplante Verbindungsstraße in die ... ein.
  - 6 Dem Bebauungsplan liegt folgendes Verfahren zu Grunde:
  - 7 Die Aufstellung des Bebauungsplans war von der Antragsgegnerin bereits mit Beschluss vom 26.11.1997, bekannt gemacht am 05.12.1997, beschlossen worden. Nach mehrjährigen Verhandlungen mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern, insbesondere der Antragstellerin, fand am 28.01.2004 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Der Planentwurf wurde danach im Zeitraum vom 08.03. bis 08.04.2004 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 07.04.2004 brachte die Antragstellerin Einwendungen gegen den Bebauungsplan vor. Sie rügte insbesondere die Erforderlichkeit der Planaufstellung, die Zunahme des Verkehrslärms durch die geplante Verbindungsstraße, die Zerstörung ihres Gartengrundstücks durch die Grundstücksneuordnung, den übermäßigen Eingriff in Natur und Landschaft sowie den ihr durch die Erschließungsbeitragspflicht entstehenden Vermögensschaden. Ein geänderter zweiter Planentwurf wurde dann in der Zeit vom 30.05. bis 30.06.2005 und ein dritter Planentwurf in der Zeit vom 08.08. bis 22.08.2005 öffentlich ausgelegt. In seiner Sitzung vom 21.09.2005 beschloss der Gemeinderat der Antragsgegnerin den Bebauungsplan als Satzung. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.10.2005 bekannt gemacht.
  - 8 Mit Normenkontrollantrag vom 04.10.2006, macht die Antragstellerin die Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Ortszentrum Teil II“ geltend. Zur Begründung führt der Bevollmächtigte der Antragstellerin im Wesentlichen folgendes aus:
  - 9 Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan habe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der nach dem 20.07.2004 gültigen Fassung (Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004, BGBl. I, S. 2414; EAGBau 2004) durchgeführt werden müssen. § 244 Abs. 2 BauGB n.F. bestimme, dass nur Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis 20.07.2004 förmlich eingeleitet und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen worden seien, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung abgeschlossen werden dürften. Der Aufstellungsbeschluss vom 26.11.1997 betreffe schon von der Bezeichnung her einen anderen Bebauungsplan als den angegriffenen. Angesichts der in der Zwischenzeit eingetretenen rechtlichen und tatsächlichen Veränderungen habe der angegriffene Bebauungsplan wenig mit dem Bebauungsplan zu tun, der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegen habe. Es greife daher § 244 Abs. 1 BauGB n.F. ein mit der Folge, dass der Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB n.F. aufgestellt hätte werden

- müssen, die nicht eingehalten worden seien. Die Antragsgegnerin habe u.a. versäumt, gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB n.F. einen Umweltbericht zu erstellen, der zum vorgeschriebenen Abwägungsmaterial gehöre und dessen Fehlen zu einem schwerwiegenden Verfahrensfehler führe.
- 10 Es seien aber auch Vorschriften über das Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung verletzt worden.
  - 11 Der Satzungsbeschluss sei entgegen § 18 Abs. 6 GemO unter Beteiligung befangener Ratsmitglieder bzw. unter Ausschluss nicht befangener Ratsmitglieder zustande gekommen.
  - 12 Die Antragsgegnerin habe das Gemeinderatsmitglied ... zu Unrecht gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 GemO von der Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan in der Sitzung am 21.09.2005 ausgeschlossen. Sie habe einen Befangenheitsgrund darin gesehen, dass der Sohn des Gemeinderats Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 2569 sei und eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 15 gepachtet habe. Darin liege kein Befangenheitsgrund. Das Grundstück Flst.-Nr. 2569 liege außerhalb des Plangebiets und grenze nicht einmal daran an. Obligatorische Nutzungsrechte würden von der Gestaltungswirkung eines Bebauungsplans nicht unmittelbar betroffen, so dass auch das Pachtrecht am Grundstück Flst.-Nr. 15 einen Interessenkonflikt nicht begründen könne.
  - 13 Die Gemeinderätin ... sei gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 GemO von der Mitwirkung auszuschließen gewesen. Die Gemeinderätin sei bei der Evangelischen Kirche, die Eigentümerin des im Plangebiet liegenden Grundstücks Flst.-Nr. 1 sei, als Pfarrerin beschäftigt gewesen.
  - 14 Die Bekanntmachung der Satzung sei ebenfalls fehlerhaft erfolgt. In der Bekanntmachung werde bei der Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nur auf die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorschriften hingewiesen. Anwendbar seien gemäß § 233 Abs. 2 BauGB n.F. aber die Planerhaltungsvorschriften in der aktuell gültigen Fassung des BauGB. Es hätte daher in der Bekanntmachung auf die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Vorschriften hingewiesen werden müssen.
  - 15 Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Rahmen der Bürgerbeteiligung sei unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgt. Es fehle der Hinweis, dass Anregungen mündlich und schriftlich vorgebracht werden könnten. Der im Text der Bekanntmachung enthaltene Hinweis sei missverständlich.
  - 16 Die Antragsgegnerin habe versäumt, die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Antragstellerin abschließend zu prüfen und die Belange in den Abwägungsvorgang einzubeziehen. Es fehle an einem entsprechenden Beschluss des Gemeinderats. Die Anregungen der Antragstellerin seien zwar im Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 23.02.2005 aufgeführt; eine abschließende Entscheidung des Gemeinderats sei aber nicht herbeigeführt worden. Es sei vielmehr offen geblieben, wie die Anregungen behandelt werden sollten. Über die übrigen Anregungen, die sich aus den beiden späteren Offenlagen des Bebauungsplans ergeben hätten, habe der Gemeinderat in den jeweils darauffolgenden Sitzungen am 11.05.2005, 20.07.2006 und 21.09.2006 förmliche Beschlüsse gefasst. Die Antragstellerin sei auch als einzige nicht über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen informiert worden. Dies deute darauf hin, dass die Antragsgegnerin schlicht vergessen habe, die Anregungen erneut zum Gegenstand der Gemeinderatssitzung zu machen, nachdem die Behandlung der Anregungen in der Sitzung vom 23.02.2005 offen gelassen worden sei.
  - 17 Die Antragsgegnerin habe auch die Belange der Antragstellerin unzureichend ermittelt und falsch bewertet. Hinsichtlich der Erforderlichkeit des Bebauungsplans fehle es an einer Alternativprüfung. Die Antragsgegnerin habe prüfen müssen, ob das erklärte Ziel, ein Handels- und Dienstleistungszentrum im Ortsmittelpunkt zu schaffen, nicht auch mit geringeren Eingriffen in bestehende Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse zu verwirklichen gewesen sei. Das Ziel habe auch durch die bloße Überplanung des nördlichen Plangebiets rund um die Evangelische Kirche erreicht werden können. Weder die Begründung zum Bebauungsplan noch das Sitzungsprotokoll vom 23.02.2005 enthalte Erwägungen, warum an dem Planentwurf gleichwohl festgehalten werde.
  - 18 Die Antragsgegnerin habe ferner versäumt, zur Beurteilung der Lärmsituation im Rahmen ihrer Abwägung ein Gutachten zu der planbedingt geänderten Verkehrssituation einzuholen. Nach Einschätzung der Antragstellerin werde der Anliegerverkehr aus dem südlichen Wohngebiet in

Richtung Heidelberg und Leimen vor allem über die neu geschaffene Verbindungsstraße abfließen. Das südliche Wohngebiet verfüge über einen hohen Anteil an Berufspendlern, so dass insbesondere zu den Stoßzeiten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem Rückstau an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die ... (...) zu rechnen sei. Darauf habe auch die Polizeidirektion Heidelberg in ihrer Stellungnahme vom 13.03.2003 hingewiesen. Ausweislich des Bebauungsplans sei bei der Lärmprognose nur das prognostizierte Verkehrsaufkommen auf der ... berücksichtigt worden, nicht jedoch das der Verbindungsstraße und des vorgesehenen öffentlichen Parkplatzes. Bei Berücksichtigung dieses Verkehrsaufkommens wäre der errechnete Beurteilungspegel an den Immissionspunkten 7, 8 und 10 höher ausgefallen. Dies hätte Auswirkungen auf die Bebauungsplanfestsetzungen zum passiven Lärmschutz gehabt.

- 19 Die Antragsgegnerin habe die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Eigentum der Antragstellerin in ihrer Abwägung nicht angemessen gewichtet. Soweit sich der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.02.2005 mit den diesbezüglichen Belangen der Antragstellerin befasst habe, ergebe sich aus den Protokollaufzeichnungen eine eklatante Fehlgewichtung. Der Antragstellerin werde zu Unrecht unterstellt, ihr gehe es tatsächlich nicht um den Erhalt ihrer Grundstücke und die Beibehaltung der bisherigen Nutzung, da sie in ihrem Einwendungsschreiben vom 07.04.2004 - hilfsweise - Planänderungen für das bereits bebaute Wohngrundstück beantragt habe.
- 20 Allein der durch den Bebauungsplan vorgegebene Flächenverlust von 1.120 m<sup>2</sup> und der geplante Straßenverlauf quer durch den Garten der Antragstellerin komme einer Teilenteignung gleich. Die Antragstellerin könne zwar die ihr verbleibenden Flächen ungeachtet der vom Bebauungsplan festgesetzten Baurechte weiter nutzen, müsse aber die hierauf entfallenden Erschließungskosten tragen, was für die Antragstellerin eine reale Vermögenseinbuße darstelle, weil sie die Bodenwertsteigerung nur im Falle des Verkaufs realisieren könne, was gerade der Fortsetzung der bisherigen Nutzung als Garten entgegenstünde.
- 21 Die Antragsgegnerin habe auch die sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 15/1 befindliche gemauerte ehemalige Scheune weder in der Bestandskarte eingezeichnet noch enthalte der Bebauungsplan Festsetzungen zum Zwecke des Bestandsschutzes. Dies habe der Ehemann der Antragstellerin mehrfach mündlich während der zweiten Offenlegung des Planentwurfs bei der Antragsgegnerin gerügt.
- 22 Der Bebauungsplan leide schließlich an schwerwiegenden Fehlern im Abwägungsergebnis.
- 23 Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung sei unzureichend. Die im Planbereich vorhandene Streuobstwiese mit über 30 Jahre altem Baumbestand und einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> stelle ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Bestandsaufnahme der Antragsgegnerin beschränke sich darauf, den Umfang der versiegelten Fläche und die Zahl der vorhandenen Bäume vor und nach der Planverwirklichung gegenüberzustellen. Eine derart schematische Sachverhaltsermittlung sei unzulänglich. Es sei weder eine qualitative Bewertung des Ausgangszustands noch eine Ermittlung der Eingriffsintensität vorgenommen worden. Nach der Begründung zum Bebauungsplan verbleibe ein deutlicher Ausgleichsbedarf, der weder durch Zuweisung von Ausgleichsflächen noch in sonstiger Weise kompensiert werde. Auch die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs seien unzureichend. Dies gelte vor allem für die Festsetzung, dass Dächer mit einer Neigung bis zu 15° mit Trockenrasen begrünt werden sollten, um auf diese Weise die Flächenversiegelung zu verringern. Nach den ebenfalls verabschiedeten örtlichen Bauvorschriften seien Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von weniger als 25° jedoch überhaupt nicht zulässig. Des weiteren dürfe die Dachdeckung nur rote, braune oder graue Farbtöne aufweisen. Unter diesen Vorgaben lasse sich die vorgesehene Dachbegrünung nicht verwirklichen, so dass die Eingriffsminimierung ins Leere laufe.
- 24 Die zu erwartenden Lärmwerte aufgrund der planbedingt geänderten Verkehrsführung hätten auch einen Fehler im Abwägungsergebnis zur Folge. Das Hinzutreten der im angegriffenen Bebauungsplan neu festgesetzten Verbindungsstraße führe voraussichtlich zu einer Überschreitung der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze.
- 25 Alle geltend gemachten Mängel seien beachtlich und von der Antragstellerin mit Schreiben vom 04.10.2006 fristgemäß gerügt worden.

- 26 Die Antragstellerin beantragt,
- 27 den Bebauungsplan „Ortszentrum Teil II“ der Gemeinde ... vom 21.09.2005 für unwirksam zu erklären.
- 28 Die Antragsgegnerin beantragt,
- 29 den Antrag zurückzuweisen.
- 30 Sie trägt vor, der Normenkontrollantrag sei schon unzulässig. Die Antragstellerin habe von den Grundstücken F1St-Nrn. 15 und 15/1 zwei Grundstücke von 196 m<sup>2</sup> bzw. 245 m<sup>2</sup> Größe abgetrennt und diese abgetrennten Grundstücke mit notariellem Kaufvertrag vom 18.10.2004 zu Baulandpreisen verkauft. Es stelle sich daher die Frage, ob sich die Antragstellerin auf eine Rechtsverletzung durch den Bebauungsplan im Sinne des § 47 Abs. 2 VwGO berufen könne, wenn sie während der Aufstellung des Bebauungsplans Teile der ihr gehörenden, im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen zum Zwecke der Bebauung veräußere. Es stelle sich die weitere Frage, ob aufgrund des Verkaufsverhaltens der Antragstellerin der Normenkontrollantrag nicht rechtsmissbräuchlich sei, weil sich einerseits die Vereinbarung des Kaufpreises auf die zukünftige Bebaubarkeit des Grundstücks stütze, andererseits mit dem Normenkontrollantrag genau diese Bebaubarkeit bekämpft werde.
- 31 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin habe die Antragsgegnerin das Bebauungsplanverfahren nicht nach dem BauGB 2004 zu Ende führen müssen. Sie habe den Aufstellungsbeschluss am 26.11.1997 gefasst und diesen am 05.12.1997 öffentlich bekannt gegeben. Das Plangebiet habe auch hinsichtlich seiner äußeren Abgrenzung keine Änderungen erfahren.
- 32 Die Frage, ob der Gemeinderat ... befangen gewesen sei, könne dahinstehen. § 18 Abs. 6 Satz 1 GemO hebe ausdrücklich darauf ab, dass ein Beschluss dann rechtswidrig sei, wenn bei der Beratung oder Beschlussfassung die Bestimmungen des Absatz 1, 2 oder 5 verletzt worden seien oder ein ehrenamtlich tätiger Bürger ohne einen der Gründe der Absätze 1 und 2 ausgeschlossen gewesen sei. Dieser Ausschluss setze einen Beschluss des Gemeinderats gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 GemO voraus. Der Gemeinderat der Antragsgegnerin habe über die Befangenheit des hier in Rede stehenden Gemeinderates aber keinen Beschluss gefasst. Dieser sei vielmehr, wie sich aus den vorgelegten Gemeinderatsprotokollen ergebe, freiwillig vom Ratstisch abgerückt.
- 33 Die Gemeinderätin ... erfülle als Pfarrerin nicht die hier allein in Frage kommenden Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 Ziff. 1 GemO. Nach den tatsächlichen Umständen ihrer Beschäftigung sei anzunehmen, dass sich die Gemeinderätin nicht in einem Interessenwiderstreit befunden habe.
- 34 Dahinstehen könne auch, ob der Hinweis im Text der Bekanntmachung der Satzung falsch sei. Mängel bei Hinweisen führten nicht zur Ungültigkeit des Bebauungsplans, sondern allein dazu, dass die Rügerechte nicht entfielen.
- 35 Zu Unrecht rüge die Antragstellerin auch Fehler bei der Bekanntmachung der Auslegung im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB 1998. Der Gesetzestext des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hebe nicht auf eine schriftliche oder mündliche Erhebung der Anregungen ab. Der bekannt gemacht Text der Antragsgegnerin entspreche dem Gesetzeswortlaut und sei schon deshalb nicht zu beanstanden. Der von der Antragstellerin zitierte Hinweis, dass die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig sei, stelle keine Einschränkung dar.
- 36 Aus den Vorlagen der Verwaltung für die Sitzungen des Gemeinderats im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Behandlung der Anregungen durch den Gemeinderat ergebe sich eindeutig, dass auch die Anregungen der Antragstellerin ordnungsgemäß eingebracht und verhandelt worden seien. Die Anregungen der Antragstellerin seien mit der Vorlage vom 26.04.2005 eingebracht worden. Die Vorlage dokumentiere zudem durchgeführte Gespräche. Die Behandlung und Abwägung der Anregungen der Antragstellerin ergebe sich aus dem Auszug des Protokolls Nr. 5/2005 über die Sitzung des Gemeinderats vom 11.05.2005, Beschluss Nr. 6. In der abschließenden Sitzung des Gemeinderats vom 21.09.2005 sei vor dem Satzungsbeschluss eine erneute Abwägung der zwischenzeitlich aufgrund der weiteren Auslegung ergangenen Anregungen durchgeführt worden. Damit habe die Antragsgegnerin zulässigerweise ihre frühere Abwägungsentscheidung bestätigt und in die abschließende Entscheidung einbezogen.

Im Rahmen der zweiten Offenlegung sei von den Antragstellern nichts mehr vorgetragen worden. Deshalb habe bei der Schlussabwägung vor dem Satzungsbeschluss auf die bisherigen Abwägungsergebnisse zurückgegriffen werden können.

- 37 Es liege auch kein zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führender Abwägungsmangel vor.
- 38 Das Bebauungsplangebiet liege in der Ortsmitte der Antragsgegnerin. Die Zielsetzung des Bebauungsplans ergebe sich aus Ziffer 4 der Bebauungsplanbegründung. Danach sollten entlang der ... im Bereich der Mischgebietsausweisung Möglichkeiten für ein Ladengeschäft und Dienstleistungen geschaffen werden, während im rückwärtigen Bereich die Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollten. Erstrebenswert sei aus der Sicht der Antragsgegnerin auch die Erstellung von altengerechten Wohnungen. Bedenken gegen die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB seien insoweit nicht erkennbar.
- 39 Die Antragstellerin leite unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit des Bebauungsplans einen Mangel im Abwägungsvorgang ab, weil nicht ausreichend Alternativen geprüft worden seien. Mängel im Abwägungsvorgang seien aber schon deshalb nicht zu erkennen, weil die Antragstellerin selbst im Bebauungsplangebiet unter Ausnutzung eines dort festgesetzten Baufensters ein Grundstück zum Zwecke der Bebauung veräußert habe. Die Antragsgegnerin habe in die Abwägung eingestellt, dass Anregungen vorgebracht worden seien, diese Fläche nicht zu überplanen. Sie habe zulässigerweise die in der Bebauungsplanbegründung verdeutlichte Zielsetzung, im Bereich der Ortsmitte zusätzliche Bauflächen für Nahversorgungseinrichtungen und Wohnen zur Verfügung zu stellen, den Vorrang eingeräumt. Es entspreche schon den Zielen des BauGB 1998 und noch mehr jenen des BauGB 2004 und 2007, dafür Sorge zu tragen, vorrangig Innenflächen vor Außenflächen zu entwickeln und der Bebauung zuzuführen. Gerade auch der Zielsetzung von altersgerechtem Wohnen diene es, wenn Flächen der Bebauung zugeführt würden, die zu vorhandenen oder beabsichtigten Versorgungseinrichtungen und Behörden über einen nur zu Fuß zu überwindenden Abstand verfügten.
- 40 Zu Unrecht rüge die Antragstellerin auch, dass zur ordnungsgemäßen Abwägung ein Verkehrsgutachten bezüglich der Lärmbelastung habe eingeholt werden müssen. Aus Ziff. 6 der Bebauungsplanbegründung ergebe sich, dass eine Lärmuntersuchung stattgefunden habe. Daraus sei abzuleiten, dass unzumutbare Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen nicht vorlägen. Die von der Antragstellerin zitierte Stellungnahme der Polizeidirektion Heidelberg vom 13.03.2003 sei von der Verwaltung detailliert bearbeitet und im Bebauungsplan (zu Teilen) umgesetzt worden. Auch das Eigentum der Antragstellerin sei bei der Abwägung ordnungsgemäß berücksichtigt worden. Dies zeige auch der Verlauf des Bebauungsplanverfahrens, in dem - jedenfalls zu Teilen - auf die Belange der Antragstellerin eingegangen worden sei. Entgegen den Ausführungen im Normenkontrollantrag habe im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Belange auch eine ausreichende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Festsetzung entsprechender Maßnahmen stattgefunden. Der naturschutzrechtlichen Überprüfung habe eine Bestandsaufnahme zugrunde gelegen, die wiederum der tabellarischen Darstellung auf Seite 5 der Bebauungsplanbegründung zugrunde liege. Bedenken gegen Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen bestünden nicht. Es handle sich nicht um eine besonders geschützte Streuobstwiese. Die zuständige Behörde habe als Trägerin öffentlicher Belange nur auf die ursprünglich zu knappe Darstellung in der Bebauungsplanbegründung verwiesen. Dies sei im weiteren Verfahren bereinigt worden.
- 41 Mit Schriftsatz vom 09.10.2007 hat der Eigentümer des im Plangebiets liegenden Grundstücks ... (Flst.-Nr. ...) beantragt, ihn zum anhängigen Normenkontrollverfahren beizuladen. Er wendet sich ebenfalls gegen die Einbeziehung seines bereits bebauten Grundstücks in den Bebauungsplan. Mit Beschluss vom 29.11.2007 hat der Senat den Beiladungsantrag abgelehnt.
- 42 Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte sowie die von der Antragsgegnerin vorgelegten Bebauungsplanakten Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

### **A.**

43 Der Antrag ist gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthaft, fristgerecht gestellt und auch im übrigen zulässig.

**I.**

44 Die Antragstellerin ist nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt. Sie ist Eigentümerin von im Plangebiet liegenden Grundstücken, für die der angegriffene Bebauungsplan neben überbaubaren Grundstücksflächen auch öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Die Antragstellerin hat auch hinreichend substantiiert Tatsachen vorgetragen, die es als möglich erscheinen lassen, dass sie durch Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Grundeigentum oder in sonstigen ihrem Schutz dienenden Vorschriften verletzt wird oder dass ihre - abwägungserheblichen - privaten Belange fehlerhaft abgewogen worden sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.02.1999 - 4 CN 6.98 -, NVwZ 2000, 197; Urteil vom 10.03.1998 - 4 CN 6.97 -, NVwZ 1998, 732, jeweils m.w.N.).

**II.**

45 Der Zulässigkeit des Antrags steht nicht entgegen, dass die Antragstellerin von ihren Grundstücken Flst.-Nrn. 15 und 15/1 zwei (Teil-)Grundstücke von 196 m<sup>2</sup> bzw. 245 m<sup>2</sup> Größe abgetrennt und diese mit notariellem Kaufvertrag vom 18.10.2004 an die Eheleute ... verkauft hat.

46 Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung kommt ein Verstoß gegen Treu und Glauben in Betracht, wenn ein Antragsteller von ihm günstigen Festsetzungen eines Bebauungsplans Gebrauch macht und sich im Normenkontrollverfahren zugleich wegen ihm ungünstiger Festsetzungen gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans wendet. Ob ein Antragsteller durch ein solches Verhalten seine Antragsbefugnis verwirkt hat, richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls (vgl. dazu etwa BVerwG, Beschluss vom 23.01.1992 - 4 NB 2.90 -, OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 30.10.1996 - 11a B 2211/96.NE, Bay. VGH, Urteil vom 19.11.2001 - 1 N 98.3467 -, jeweils juris; s. auch Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner, VwGO, § 47 Rn. 38). Im vorliegenden Fall liegt jedoch ein treuwidriges bzw. widersprüchliches Verhalten der Antragstellerin, welches zum Verlust ihrer Antragsbefugnis für das Normenkontrollverfahren führen könnte, nicht vor.

47 Die Antragstellerin hat die o.g. Grundstücke noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplans verkauft, und zwar ausweislich des Kaufvertrages vom 18.10.2004 nicht als Bau-, sondern als Gartenland. Eine Rücktrittsmöglichkeit für den Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes sieht der Kaufvertrag ebenfalls nicht vor. Der Kaufpreis von 46.305,- EUR für insgesamt 441 m<sup>2</sup> (= 105,- EUR/m<sup>2</sup>) dürfte zwar deutlich über dem Kaufpreis für Gartenland, gleichzeitig aber auch erheblich unterhalb des Preises für vergleichbares Bauland liegen. Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für die Gemarkung ... sehen für das unmittelbar angrenzende Baugebiet „...“ einen Preis von 250,- bis 350,- EUR/m<sup>2</sup> vor; die Antragsgegnerin ist ausweislich des Protokolls über die Gemeinderatssitzung vom 12.07.2005 selbst von Baulandpreisen zwischen 340,- und 380,- EUR/m<sup>2</sup> in diesem Baugebiet ausgegangen. Der vereinbarte Kaufpreis lässt sich für den Senat schlüssig aus der jeweiligen Interessenlage der Antragstellerin und der Erwerber herleiten. Wie sich aus der ergänzenden Stellungnahme der Antragstellerin vom 17.12.2007 zu den Umständen des Grundstücksverkaufs ergibt, war dieser auf Drängen der Erwerber erfolgt, die das Gartengrundstück als Arrondierung ihres angrenzenden Wohngrundstücks erwerben wollten. Dies wird bestätigt durch ein in den Verfahrensakten befindliches Schreiben der Eheleute ... an die Antragsgegnerin vom 05.11.2004, in dem diese ausführen, das Grundstück bereits seit über 30 Jahren gepachtet zu haben, es weiter als Gartenland nutzen zu wollen und „keinen Wert auf Zuteilung eines künftigen Bauplatzes“ zu legen. Aus alledem ergeben sich für den Senat im Hinblick auf die Antragsbefugnis der Antragstellerin keine Anhaltspunkte für ein widersprüchliches oder treuwidriges Verhalten.

**B.**

48 Der Antrag ist auch begründet.

49 Der Senat geht bei seiner Entscheidung davon aus, dass das durch Aufstellungsbeschluss vom 26.11.1997 eingeleitete Bebauungsplanverfahren entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht an den Anforderungen des Baugesetzbuches in der ab dem 20.07.2004 gültigen Fassung (Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004, BGBl. I, S. 2414; im Folgenden: EAG Bau 2004) zu messen ist, mithin nicht bereits das Fehlen eines Um-

weltberichtetes i.S.d. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu einem beachtlichen Verfahrensfehler oder zu Mängeln bei der Abwägung führt. Vielmehr sind für das Aufstellungsverfahren im wesentlichen noch die Vorschriften des Baugesetzbuches 1998 (i.d.F. des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997, BGBl I S. 2081) maßgeblich (vgl. dazu unter B. I.).

- 50 Der Senat kann bei seiner Entscheidung offen lassen, ob die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB 1998 erfolgt ist, weil der im Text der jeweiligen Bekanntmachung enthaltene Hinweis („Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig“) in unzulässiger Weise den Eindruck erweckt, Anregungen könnten nur schriftlich vorgebracht werden. Der Senat lässt auch unentschieden, ob der Satzungsbeschluss vom 21.09.2005 rechtswidrig ist, weil das Gemeinderatsmitglied ... trotz möglicherweise fehlender Befangenheitsgründe i.S.d. § 18 Abs. 1 und 2 GemO nicht an der Beratung und Beschlussfassung mitgewirkt hat und ob die vom Gemeinderat nach Einholung einer Stellungnahme des Kommunalrechtsamtes in der Sitzung vom 15.12.2004 gefassten Beschlüsse einem Ausschluss i.S.d. § 18 Abs. 6 Satz 1 GemO (vgl. dazu VGH Bad.-Württ., Urteile vom 18.11.1986 - 5 S 1719/85 -, NVwZ 1987, 1103, und vom 25.04.2007 - 5 S 2243/05 -, juris) gleichkommen. Es bedarf schließlich auch keiner Vertiefung, ob bei der mitwirkenden Gemeinderätin ..., die nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung als Pfarrerin der Badischen Landeskirche als Lehrerin in ... tätig ist, eine Befangenheit i.S.d. § 18 Abs. 2 Nr. 1 GemO ernsthaft in Betracht zu ziehen ist, wofür freilich wenig spricht.
- 51 Denn jedenfalls wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die Belange der Antragstellerin den Anforderungen des Abwägungsgebots in § 1 Abs. 6 BauGB 1998 nicht gerecht. Der Bebauungsplan leidet an einem Fehler im Abwägungsvorgang, der i.S. von § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB offensichtlich ist und auf das Ergebnis von Einfluss war. Der Mangel führt zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes (vgl. dazu unter B. II).
- I.**
- 52 Für das durch Aufstellungsbeschluss vom 26.11.1997 eingeleitete Bebauungsplanverfahren sind nach Auffassung des Senats im wesentlichen die Vorschriften des BauGB 1998 maßgeblich.
- 53 1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vom 26.11.1997 wurde ausweislich der vorliegenden Verfahrensakten bereits unter der Bezeichnung „Ortszentrum Teil II“ und mit der räumlichen Abgrenzung der späteren Satzung gefasst und öffentlich bekannt gemacht (vgl. zu Änderungen nach Aufstellungsbeschluss auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17.01.2007 - 8 C 11088/06 -, juris). Damit war das Aufstellungsverfahren förmlich eingeleitet mit den entsprechenden Folgen für die Maßgeblichkeit von Verfahrensvorschriften. Die Zeitdauer zwischen dem Aufstellungsbeschluss und dem nächsten förmlichen Verfahrensschritt (Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung Anfang 2004) ergibt sich nach den vorliegenden Verfahrensakten daraus, dass die Antragsgegnerin über Jahre einen Konsens mit der Antragstellerin gesucht hat, die sich von Anfang an gegen die Überplanung ihrer Grundstücke gewandt hat. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass die Antragsgegnerin ihre Planungsabsicht zwischenzeitlich aufgegeben hat (zur Anwendung neuen Rechts in diesem Fall vgl. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 244 Rn. 23) oder ein wesentlich anderer Bebauungsplanentwurf - etwa mit einem anderen räumlichen Geltungsbereich - Gegenstand des weiteren Verfahrens gewesen ist.
- 54 Ausgehend davon ergibt sich aus den maßgeblichen Überleitungsvorschriften, dass das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB 1986 und ab dem 01.01.1998 nach den Vorschriften des BauGB 1998 fortgeführt werden konnte.
- 55 Die bei Einleitung des Verfahrens geltende Fassung des § 233 BauGB (vom 08.12.1986, BGBl. I, S. 2253) enthielt detaillierte Übergangsvorschriften über die Fortgeltung alten Rechts für Verfahrensschritte, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes eingeleitet worden waren; ansonsten war neues Recht anzuwenden. Die ab dem 01.01.1998 und bis heute maßgebliche Überleitungsvorschrift in § 233 BauBGi.d.F. des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 enthält „Allgemeine Überleitungsvorschriften“ für alle nach dem 01.01.1998 vorgenommenen Änderungen des Baugesetzbuches (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.03.2006 - 4 B 75.05 -, BauR 2006, 1087 ff.). Nach § 233 Abs. 1 Satz 1 werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, sofern nichts anderes bestimmt ist. Zweck dieser Regelung ist es, Erschwernisse zu vermeiden, die entstehen können, wenn - nach den Grundsätzen intertemporalen Rechts - laufende Verfah-

ren auf neues Recht umgestellt werden müssen (vgl. zu § 233 BauGB 1998 BVerwG, Beschluss vom 11.11.1998 - 4 BN 50.98 -, BRS 60 Nr. 58; s. zum Ganzen auch Bielenberg/Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 233 Rn. 2 ff.).

- 56 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ergibt sich eine abweichende Regelung im vorliegenden Fall nicht aus § 244 BauGB, der spezielle Überleitungsvorschriften für das ab dem 20.07.2004 geltende EAG Bau enthält. Nach § 244 Abs. 1 BauGB werden abweichend von § 233 Abs. 1 BauGB Bauleitplanverfahren „nach den Vorschriften dieses Gesetzes“ (d.h. in der ab dem 20.07.2004 geltenden Fassung) zu Ende geführt, wenn sie nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind oder nach dem 20.07.2006 abgeschlossen werden. Abweichend davon sind nach § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiter anzuwenden bei Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen worden sind.
- 57 Im vorliegenden Fall sind in zeitlicher Hinsicht weder die Voraussetzungen des § 244 Abs. 1 BauGB noch die des § 244 Abs. 2 BauGB erfüllt. § 244 BauGB enthält damit für Verfahren, die - wie hier - vor dem 14.03.1999 eingeleitet und bis zum 20.07.2006 abgeschlossen worden sind, im Hinblick auf die Geltung des EAG Bau 2004 keine Regelung. Für solche Verfahren greift vielmehr die allgemeine Überleitungsvorschrift in § 233 Abs. 1 BauGB ein mit der Folge, dass sie nach dem bei der förmlichen Einleitung geltenden Recht - hier: dem BauGB 1998 - abgeschlossen werden können. Dies bestätigen auch die Entstehungsgeschichte insbesondere des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie die Gesetzesmaterialien.
- 58 § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB soll sicherstellen, dass Bebauungsplanverfahren, die nach der unmittelbaren Anwendbarkeit der UVP-Änderungsrichtlinie 97/11/EG am 14.03.1999 eingeleitet worden sind, nach den Bestimmungen des UVP-Änderungsgesetz 2001 (Gesetz zur Umsetzung der RL 97/11/EG und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, BGBl. I S. 1950) zu Ende geführt werden, soweit sie von diesen erfasst werden. Die Vorschrift entspricht damit dem Regelungsgehalt des § 245c Abs. 1 BauGB 2001. Für vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitete Bebauungsplanverfahren sah bereits § 245c Abs. 2 BauGB 2001 die Fortführung der Verfahren nach dem BauGB 1998 vor. Für die von dem bisherigen § 245c Abs. 2 BauGB 2001 erfassten Fälle bedurfte es im EAG Bau 2004 keiner ausdrücklichen Regelung, da insofern § 233 Abs. 1 BauGB greift (vgl. dazu die Begründung zur Regierungsvorlage zum EAG Bau 2004 BTDrucks. 15/2250 S. 66 f.; zur Rechtslage unter der Geltung des § 245c BauGB 2001 s. auch ausführlich Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 244 Rn. 11 ff.).
- 59 2. Soweit es um die Beachtlichkeit von formalen oder inhaltlichen Mängeln im Bebauungsplanverfahren geht, ist allerdings zu beachten, dass die Vorschriften über die Planerhaltung (§§ 214 ff. BauBG) grundsätzlich in der jeweils neuesten Fassung gelten. Nach § 233 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der seit dem BauGB 1998 geltenden Fassung sind die §§ 214 - 216 BauGB auch auf Satzungen anzuwenden, die auf der Grundlage früherer Fassungen des Gesetzes in Kraft getreten sind.
- 60 Ausgehend davon dürfte die Antragstellerin zwar zu Recht gerügt haben, dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nicht den Hinweispflichten des § 215 Abs. 2 i.V.m. § 215 Abs. 1 BauGB n.F. genügt. Nach der Rechtsprechung des Senats führt die Missachtung der Hinweispflicht aber nur dazu, dass die Rügen uneingeschränkt geltend gemacht werden können, hat aber keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der Satzung (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 11.07.1995 - 3 S 1242/95 -, BRS 57 Nr. 291; Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 215 Rn. 55; Battis/Kautzberger/Löhr, BauGB, 7. Aufl., § 215 Rn. 2).

## II.

- 61 Der Bebauungsplan wird jedenfalls im Hinblick auf die Belange der Antragstellerin den Anforderungen des Abwägungsgebots in § 1 Abs. 6 BauGB 1998 nicht gerecht. Der Bebauungsplan leidet an einem Fehler im Abwägungsvorgang, der i.S. von § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB offensichtlich und auf das Ergebnis von Einfluss war.
- 62 1. Nach § 1 Abs. 6 BauGB 1998 (= § 1 Abs. 7 BauGB n.F.) erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans eine umfassende und gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Die gerichtliche Kontrolle dieser von der Gemeinde vorzunehmenden Abwägung hat sich nach ständiger Rechtsprechung (grundlegend bereits BVerwG, Ur-

teil vom 05.07.1974 - 4 C 50.72 -, BVerwGE 45, 309) auf die Prüfung zu beschränken, ob eine Abwägung überhaupt stattgefunden hat (kein Abwägungsausfall), ob in sie an Belangen eingestellt worden ist, was nach Lage der Dinge eingestellt werden musste (kein Abwägungsdefizit), ob die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange richtig erkannt worden ist (kein unrichtiges Abwägungsmaterial, keine rechtlich unzutreffende Bewertung) und ob der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die zu ihrer objektiven Gewichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis steht (keine Abwägungsdisproportionalität). Hat die Gemeinde diese Anforderungen an ihre Planungstätigkeit beachtet, wird das Abwägungsgebot nicht dadurch verletzt, dass sie bei der Abwägung der verschiedenen Belange dem einen den Vorzug einräumt und sich damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. bereits BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - 4 C 155.66 -, BVerwGE 34, 301 und vom 05.07.1974, a.a.O.). Diese Anforderungen beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auf das Abwägungsergebnis.

- 63 Untrennbar mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB 1998 verbunden ist die Regelung in § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB 1998, wonach die (während der Offenlegung) fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen und das Ergebnis mitzuteilen ist. Die Prüfung hat zunächst den Zweck, notwendiges Abwägungsmaterial zu beschaffen und zu vervollständigen. Die vorgebrachten Anregungen sind daraufhin zu überprüfen, ob und in welcher Weise sie in dem Plan berücksichtigt werden können und sollen. Ihre abschließende Prüfung ist somit Bestandteil des Abwägungsvorgangs und geht in das Abwägungsergebnis ein. Die abschließende Entscheidung über Anregungen ist daher dem Satzungsbeschluss vorbehalten (§ 10 Abs. 1, § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Sie obliegt dem Gemeindeorgan, das den Satzungsbeschluss zu fassen hat, d.h. in aller Regel dem Gemeinderat. Stellt dieser sie nicht in seine Abwägung ein, liegt ein Fehler im Vorgang der planerischen Abwägung vor (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1999 - 4 CN 12.98 -, BVerwGE 110, 108 ff.).
- 64 2. Aus den vorgelegten Verfahrensakten über die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortszentrum Teil II“ ist nicht ersichtlich, dass der Gemeinderat der Antragsgegnerin über die während der ersten Offenlage des Bebauungsplans von der Antragstellerin mit Schreiben vom 07.04.2004 fristgemäß vorgebrachten Einwendungen eine abschließende Abwägungsentscheidung in diesem Sinne getroffen hat.
- 65 a) Aus den vorgelegten Bebauungsplanakten ergibt sich für den Senat folgender Verfahrensablauf:
- 66 Der Bebauungsplan „Ortszentrum Teil II“ wurde insgesamt drei Mal öffentlich ausgelegt (08.03. - 08.04.2004; 30.05. - 30.06.2005; 08.08. - 22.08.2005). Die Antragstellerin hat ihre Einwendungen während der ersten öffentlichen Auslegung förmlich und fristgemäß mit Schreiben vom 07.04.2004 geltend gemacht. Sie hat in diesem Schreiben insbesondere die Erforderlichkeit der Planaufstellung, die Zunahme des Verkehrslärms durch die geplante Verbindungsstraße, die Zerstörung ihres Gartengrundstücks, den übermäßigen Eingriff in Natur und Landschaft sowie den Vermögensschaden durch die Erschließungskostenbeitragspflicht gerügt. Neben der Antragstellerin haben sich auch die Eigentümer von vier weiteren Grundstücken gegen deren Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewandt.
- 67 Der Gemeinderat hat ausweislich des Sitzungsprotokolls in seiner nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Sitzung vom 29.09.2004 nicht über die Behandlung der einzelnen, während der Auslegung eingegangenen Einwendungen entschieden, sondern grundsätzlich über das weitere Vorgehen beraten, wobei zwei Möglichkeiten erörtert wurden:
- 68 1. Durchführung des aktuellen Plans gegen den Widerstand der Grundstückseigentümer oder
- 69 2. erneute Verhandlung mit den Grundstückseigentümern, um eine einverständliche Lösung zu erreichen. Unter 2. a) - g) sind dabei die möglichen Zugeständnisse aufgelistet. Als mögliches Zugeständnis an die Antragstellerin heißt es unter Ziff. 2. a):
- 70 „Herausnahme des westlichen Teiles des Grundstücks .... Dieser Teil wird trotzdem mit in den Plan einbezogen, um eine Bebauung nach § 34 BauGB zu verhindern. Sollte der Grundstückseigentümer in Zukunft die Bebaubarkeit dieses Teiles wünschen, so geht dies nur über eine Bebauungsplanänderung auf seine Kosten mit Anrechnung der Erschließungskosten.“

- 71 In der Sitzung vom 29.09.2004 wurde aus dem Gemeinderat die Auffassung geäußert, dass der Bebauungsplan nur eine „kurze Lösung, d.h. ohne die Durchführung der Straße in die ...“ enthalten solle. Der Vorsitzende erwiderte hierzu, dass er „heute keine Grundsatzdiskussion über den Bebauungsplan mehr möchte, des weiteren sei die Notwendigkeit vom Gremium bereits mehrfach festgestellt worden“. In der Sitzung wurde schließlich beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, mit den Eigentümern auf der Basis der Lösungsvorschläge zu verhandeln und mit diesen eine einvernehmliche Lösung zu suchen.
- 72 Nachdem einvernehmliche Lösungen mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern nicht zustande kamen, befasste sich der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.02.2005 u.a. mit den Einwendungen der Antragstellerin. Die im Sitzungsprotokoll dazu enthaltenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage der Verwaltung vom 08.02.2005 entnommen. Aus der Mitte des Gemeinderats wurde erneut die Auffassung vertreten, es bestehe nur ein öffentliches Interesse an einem Bebauungsplan „im vorderen Bereich, wo die Einkaufsmöglichkeit entstehen soll“. Es erging der Beschluss, dass sich das gesamte Gremium mit den Eigentümern zusammensetzen und den Plan diskutieren solle.
- 73 Diese Erörterung mit den Einwendern und Mitgliedern des Gemeinderats fand am 09.03.2005 - ohne Einigung in der Sache - statt.
- 74 In einer weiteren Gemeinderatssitzung vom 11.05.2005 (Vorlage der Verwaltung vom 26.04.2005, Gemeinderatsprotokoll Nr. 5/2005) trug der Vorsitzende vor:
- 75 „...um in der Sache ... weiter zu kommen, sei nun einfach der Zeitpunkt gekommen, wo klare Entscheidungen getroffen werden müssen“. So gebe es „heute Abend für ihn nur zwei Alternativen:
- 76 1. Konsequente Weiterführung des Verfahrens, d.h. heute Beschluss über die öffentliche Auslegung des vorliegenden Entwurfs oder
- 77 2. Aufhebung aller bisherigen Beschlüsse und damit eine ebenso konsequente Beendigung des Themas Ortsmittelpunkt.“
- 78 Nach dem Protokoll waren als Ergebnis des ersten Anhörungsverfahrens im Bebauungsplanentwurf fünf Änderungen (insbes. Veränderungen bei einzelnen Baufenstern etc., nicht aber des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans) vorgenommen worden. Außerdem heißt es im Protokoll:
- 79 „Die Bedenken der Grundstückseigentümer sind dem Gemeinderat bekannt. Insbesondere wurden sie in der Sitzung des Gemeinderates mit den Betroffenen am 09. März 2005 ausführlich besprochen“.
- 80 Von einer Gemeinderätin wurden in der Sitzung vom 11.05.2005 erneut Bedenken gegen den Plan vorgebracht. Der Vorsitzende entgegnete darauf, die Gemeinderätin solle dann konsequent gegen einen Ortsmittelpunkt stimmen und auch gegenüber der ... Bevölkerung vertreten, dass sie persönlich keine Einkaufsmöglichkeit in ... wünsche. Sodann wurde in der Sitzung vom 11.05.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans (erneut) in der Zeit vom 30.05. bis 30.06.2005 öffentlich auszulegen. Während der zweiten Offenlage hat die Antragstellerin keine weitere - Stellungnahme abgegeben.
- 81 In der Sitzung vom 20.07.2005 prüfte der Gemeinderat der Antragsgegnerin die in der zweiten Offenlage eingegangenen Anregungen und traf darüber eine förmliche Abwägungsentscheidung. Zwei Anregungen wurde entsprochen, den übrigen vorgetragenen Anregungen wurde „nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander“ nicht entsprochen. Darüber hinaus wurde eine erneute, auf zwei Wochen verkürzte öffentliche Auslegung beschlossen mit der Maßgabe, dass Anregungen nur noch zu den veränderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden dürfen.
- 82 Schließlich wurden die während der dritten Offenlage eingegangenen Anregungen in der Sitzung vom 21.09.2005 geprüft, eine diesbezügliche förmliche Abwägungsentscheidung getroffen

und der Bebauungsplan „Ortszentrum II“ in der Fassung vom 12.09.2005 als Satzung beschlossen.

- 83 b) Aus dem dargelegten Verfahrensgang ergibt sich nicht, dass der Gemeinderat auch über die Einwendungen der Antragstellerin eine abschließende Entscheidung getroffen hat.
- 84 Zwar beinhaltet die Prüfungspflicht in § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB 1998 nicht das Erfordernis, über die Einwendungen förmlich durch Beschluss zu entscheiden. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB 1998 und das damit in untrennbarem Zusammenhang stehende Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB 1998 verlangen aber, dass die Anregungen daraufhin überprüft werden, ob und in welcher Weise sie in dem Plan berücksichtigt werden können und sollen, und dass darüber von dem Gemeindeorgan, welches den Satzungsbeschluss zu fassen hat, abschließend entschieden wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1999, a.a.O.). Dem ist der Gemeinderat der Antragsgegnerin indessen nicht gerecht geworden.
- 85 Förmliche Abwägungsbeschlüsse hat der Gemeinderat der Antragsgegnerin in seinen Sitzungen vom 20.07.2005 und 21.09.2005 nur im Hinblick auf die Einwendungen sonstiger Grundstückseigentümer im Plangebiet gefasst. Im Hinblick auf die Einwendungen der Antragstellerin ist ausweislich der Verfahrensakten kein förmlicher Abwägungsbeschluss ergangen. Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich für den Senat aber auch keine in anderer Form eindeutige und abschließende Entscheidung des Gemeinderates über die Behandlung der Einwendungen der Antragstellerin.
- 86 Der Prozessbevollmächtigte der Antragsgegnerin hat darauf abgestellt, dass mit der Sitzungsvorlage vom 26.04.2005 für die Gemeinderatssitzung vom 11.05.2005 auch die Anregungen der Antragstellerin eingebracht worden seien. Die Behandlung und damit Abwägung der Anregungen der Antragstellerin ergebe sich aus dem im Gemeinderatsprotokolls Nr. 5/2005 über diese Gemeinderatssitzung festgehaltenen Beschluss Nr. 6. In der abschließenden Sitzung des Gemeinderates am 21.09.2005 sei vor dem Satzungsbeschluss eine erneute Abwägung der zwischenzeitlich auf Grund der weiteren Auslegung eingegangenen Anregungen durchgeführt worden. Dem sei der Satzungsbeschluss gefolgt. Damit habe die Antragsgegnerin zulässigerweise ihre frühere Abwägungsentscheidung bestätigt und in die abschließende Entscheidung einbezogen.
- 87 Dem vermag der Senat nicht zu folgen. Aus dem Protokoll Nr. 05/2005 über die Sitzung vom 11.05.2005 ergibt sich - auch unter Berücksichtigung des Inhalts der der Sitzung zu Grunde liegenden Vorlage vom 26.04.2005 - keine abschließende Abwägungsentscheidung bezüglich der Bedenken der Antragstellerin. Sowohl in der Vorlage als auch im Protokoll heißt es lediglich, dass die Bedenken der Grundstückseigentümer dem Gemeinderat bekannt und in der Sitzung des Gemeinderates am 09.03.2005 mit den Betroffenen besprochen worden seien. Letztendlich wurde in der Sitzung vom 11.05.2005 nur beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans (erneut) in der Zeit vom 30.05. bis 30.06.2005 öffentlich auszulegen. In dem bloßen Beschluss, den Bebauungsplanentwurf mit räumlich unverändertem Umfang erneut auszulegen, kann keine abschließende Abwägungsentscheidung im Hinblick auf die - im Übrigen auch über die Frage des räumlichen Umfangs des Plangebietes hinausgehenden - Bedenken der Antragstellerin gesehen werden. Dies folgt schon aus dem Wesen des Auslegungsbeschlusses, mit dem nur der Wille zur Verfahrensfortführung dokumentiert wird. Dafür, dass über die Einwendungen der Antragstellerin nicht abschließend entschieden worden ist, spricht auch, dass ihr nach ihrem unwidersprochenen Vortrag - anders als den übrigen Einwendern - keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB 1998 gemacht worden ist.
- 88 Eine andere rechtliche Beurteilung ergibt sich auch nicht daraus, dass die Antragstellerin während der zweiten Offenlegung im Mai 2005 ihre Einwendungen nicht erneut vorgebracht hat. Gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB 1998 ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend. Dies schließt zwar nicht aus, dass der Gemeinderat einzelne Abwägungsentscheidungen durch vorangegangene Beschlüsse „abschichtet“ und bei der Schlussabwägung auf die bisherigen Abwägungsergebnisse Bezug nimmt. Eine solche vorangegangene Abwägungsentscheidung ist wie dargelegt hier aber gerade nicht erfolgt. Die in der Sitzung vom 21.09.2005 getroffene Abwägungsentscheidung beschränkte sich darüber hinaus nur auf Anregungen, die während der dritten Offenlegung im August 2005 eingegangen waren.

- 89 Die Antragsgegnerin konnte auch nicht davon ausgehen, dass die Antragstellerin dadurch, dass sie ihre Einwendungen nicht erneut vorgebracht hat, an diesen nicht mehr festhalten wollte und sie daher nicht mehr abwägungsrelevant seien. Für ein solches Verständnis fehlt es an jeglichen Anhaltspunkten. Die Antragsgegnerin hat vor der erneuten Offenlegung keine Veränderungen am Planentwurf vorgenommen, die den Eindruck rechtfertigen könnten, die grundlegenden, den Kern der Planung in Frage stellenden Einwendungen der Antragstellerin hätten sich damit erledigt. Die Antragstellerin hatte daher auch keine Veranlassung anzunehmen, sie müsse ihre - der Antragsgegnerin bekannten - Einwendungen wiederholen. Die fortdauernde Abwägungsbeachtlichkeit der Einwendungen der Antragstellerin musste sich angesichts der Vorgeschichte und der erheblichen Planbetroffenheit der Antragstellerin dem Gemeinderat auch aufdrängen (vgl. zu diesem Gesichtspunkt Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 1 Rn. 188). Dass auch nach der Besprechung vom 09.03.2005 keine Veranlassung für die Annahme bestand, die Einwendungen der Antragstellerin würden nicht aufrecht erhalten, hat der Vorsitzende des Gemeinderates in der mündlichen Verhandlung selbst eingeräumt; im übrigen ergibt sich dies auch aus dem Inhalt des Aktenvermerks über dieses Gespräch.
- 90 c) Der Abwägungsausfall hinsichtlich der Belange der Antragstellerin ist auch offensichtlich i.S. von § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB und war auf das Abwägungsergebnis von Einfluss.
- 91 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der der Senat folgt, ist das Tatbestandsmerkmal der „Offensichtlichkeit“ im Hinblick auf das durch Art 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich geschützte Eigentum, die rechtsstaatliche Absicherung des Abwägungsgebotes und die Rechtsschutzgarantie des Art. 19 Abs. 4 GG restriktiv auszulegen. „Offensichtlich“ sind danach Mängel, die auf äußeren, objektiv feststellbaren Umständen beruhen und ohne Ausforschung der Mitglieder des Gemeinderates über deren Planungsvorstellungen erkennbar sind. Fehler und Irrtümer, die z.B. die Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials, die Erkenntnis und Einstellung aller wesentlichen Belange in die Abwägung oder die Gewichtung der Belange betreffen und die sich aus Akten, Protokollen, aus der Entwurfs- oder Planbegründung oder aus sonstigen Unterlagen ergeben, sind in diesem Sinne "offensichtlich" (vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 21.08.1981 -, BVerwGE 64, 33 ff.; s. auch BVerwG, Beschlüsse vom 29.01.1992 - 4 NB 22.90 - BauR 1992, 342 ff., und vom 15.10.2002 - 4 BN 51.02 -, BauR 2004, 641 f.; Stock in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 214 Rn. 141 f. m.w.N.).
- 92 Wie im einzelnen dargelegt ergibt sich für den Senat aus an Hand der Verfahrensakten, insbesondere der Sitzungsprotokolle des Gemeinderates, feststellbaren äußeren Umständen, dass eine endgültige Entscheidung über die Behandlung der Einwendungen der Antragstellerin nicht erfolgt ist, so dass von einem offensichtlichen Mangel i.S.d. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB auszugehen ist.
- 93 Dieser Mangel ist i.S.v. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB auch auf das Abwägungsergebnis „von Einfluss gewesen“. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der der Senat ebenfalls folgt, liegt diese Voraussetzung nicht nur vor, wenn der Einfluss positiv nachweisbar ist. Es reicht vielmehr aus, wenn nach den Umständen des jeweiligen Falls die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel im Abwägungsvorgang die Planung anders ausgefallen wäre. Eine solche konkrete Möglichkeit besteht immer dann, wenn sich anhand der Planunterlagen oder sonst erkennbarer oder naheliegender Umstände die Möglichkeit abzeichnet, dass der Mangel im Abwägungsvorgang von Einfluss auf das Abwägungsergebnis gewesen sein kann (vgl. grundsätzlich BVerwG, Urteil vom 21.08.1981, a.a.O.; Beschluss vom 09.10.2003 - 4 BN 47.03 -, BauR 2004, 1130). Nach diesen Maßgaben muss im Falle eines - hier nach den Verfahrensakten vorliegenden - Abwägungsausfalls hinsichtlich der von der Antragstellerin geltend gemachten Belange davon ausgegangen werden, dass ohne diesen Mangel die Planung möglicherweise anders ausgefallen wäre. Der Senat kann ohne positive Kenntnis eines sich aus den Verfahrensakten ergebenden Votums des Gemeinderats nicht annehmen, im Falle einer Abwägungsentscheidung hätte der Gemeinderat die Einwendungen der Antragstellerin in vollem Umfang zurückgewiesen. Vielmehr bestehen im Hinblick auf die aus der Mitte des Gemeinderats mehrfach angesprochene Möglichkeit der Verkleinerung des Plangebiets sowie im Hinblick auf die Tatsache, dass der Gemeinderat sich offensichtlich während des gesamten Aufstellungsverfahrens nicht zu einer klaren Abwägungsentscheidung bezüglich der Belange der Antragstellerin „durchringen“ konnte, konkrete Anhaltspunkte für ein möglicherweise anderes Planergebnis.

- 94 d) Dem hilfsweise für den Fall eines Fehlers im Abwägungsvorgang gestellten Beweisantrag der Antragsgegnerin braucht der Senat nicht nachzugehen, da dieser - soweit er nicht bereits anderweitig belegte Tatsachen betrifft - wohl unzulässig, jedenfalls aber unsubstantiiert und damit ungeeignet zur Widerlegung der Offensichtlichkeit eines Fehlers im Abwägungsvorgang ist.
- 95 Die Antragsgegnerin hat in der mündlichen Verhandlung beantragt, hilfsweise Beweis zu erheben über die Behauptungen, dass
- 96 - der Gemeinderat der Antragsgegnerin die Belange der Antragstellerin gesehen und in die Schlussabwägung eingestellt hat,
- 97 - dem Gemeinderat bewusst war, dass die Antragstellerin eine Bebauung ihrer Grundstücke nicht will,
- 98 - der Gemeinderat die Belange der Antragstellerin gegen die öffentlichen Belange (Einzelhandel in ..., Wohnfläche und Altenwohnungen) abgewogen hat durch Vernehmung der an den Sitzungen teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte.
- 99 Einer Beweisaufnahme darüber, dass dem Gemeinderat bewusst war, dass die Antragstellerin eine Bebauung ihrer Grundstücke nicht will, bedarf es nicht, da dies bereits durch den Inhalt der vorliegenden Verfahrensakten, insbesondere der Protokolle über die Gemeinderatssitzungen vom 29.09.2004, 23.02.2005 und 11.05.2005, belegt ist. Auch die Tatsache, dass „der Gemeinderat die Belange der Antragstellerin gesehen ... hat“, bedarf keiner Beweisaufnahme, sondern wird vom Senat nach dem Inhalt der Verfahrensakten ebenfalls als zutreffend angenommen. So ergibt sich insbesondere aus dem Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 23.02.2005, dass dem Gemeinderat die maßgeblichen, von ihrem Prozessbevollmächtigten mit Schreiben vom 07.04.2004 geltend gemachten Einwendungen der Antragstellerin bekannt waren.
- 100 Durch die übrigen Beweisfragen will die Antragsgegnerin unter Beweis stellen, dass der Gemeinderat die Belange der Antragstellerin „in die Schlussabwägung eingestellt“ und „gegen die öffentlichen Belange (Einzelhandel in ..., Wohnfläche u. Altenwohnungen) abgewogen“ hat. Soweit der Beweisantrag auf die Erforschung der Motive und Vorstellungen der Gemeinderatsmitglieder, mithin die „innere Seite des Abwägungsvorganges“, gerichtet sein sollte, wäre er nach der o.g. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. insbes. Urteil vom 21.08.1981, a.a.O.) bereits unzulässig. Der Senat versteht daher den Beweisantrag so, dass er auf die „äußere Seite des Abwägungsvorgangs“ gerichtet ist und die Antragsgegnerin durch Vernehmung der beteiligten Gemeinderatsmitglieder die im vorliegenden Fall relevante Tatsache unter Beweis stellen will, dass der Gemeinderat tatsächlich eine - wenn auch nicht förmliche - Abwägungsentscheidung im Sinne des Planergebnisses getroffen hat. Ein so verstandener Beweisantrag ist, seine Zulässigkeit unterstellt - jedenfalls mangels weiterer tatsächlicher Darlegungen unsubstantiiert und überdies zur Widerlegung der Offensichtlichkeit eines Fehlers im Abwägungsvorgang ungeeignet.
- 101 aa) Wie dargestellt erschließt sich die allein einer Beweisaufnahme zugängliche „äußere Seite“ des Abwägungsvorganges aus Vorgängen, die in Akten, Protokollen, Entwurfs- oder Planbegründungen oder in sonstigen Unterlagen dokumentiert sind. Zu diesen äußeren Vorgängen des Abwägungsvorganges gehört auch die abschließende Abwägungsentscheidung des Gemeinderates, die zwar nicht notwendig in Beschlussform, aber dennoch eindeutig erkennbar vorliegen muss. Ist wie im vorliegenden Fall aus den Verfahrensakten eine solche Entscheidung nicht ersichtlich, genügt die unter Benennung von Zeugen aufgestellte Behauptung, sie habe dennoch - in ordnungsgemäßer Form - stattgefunden, nicht, um die Offensichtlichkeit dieses Mangels auszuräumen. Vielmehr hätte es der Benennung konkreter, dem Zeugenbeweis zugänglicher Tatsachen bedurft, aus denen sich ergibt, wann, wo und in welcher Form die Mitglieder des Gemeinderates eine Abwägungsentscheidung der behaupteten Art getroffen haben. Ohne die Benennung solcher konkreten Umstände lässt sich der in den Verfahrensakten dokumentierte „offensichtliche“ Abwägungsausfall nicht widerlegen. Vielmehr läuft der von der Antragsgegnerin gestellte unsubstantiierte Beweisantrag auf die Klärung einer bloßen Rechtsfrage hinaus, die einem Zeugenbeweis nicht zugänglich ist.
- 102 bb) Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die über die Verhandlung des Gemeinderates nach § 38 GemO vorschriftsmäßig gefertigte Niederschrift eine öffentliche Urkunde im Sinne der §§ 415 Abs. 1, 418 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 98 VwGO ist, die vollen Beweis der darin beurkundeten

Vorgänge und bezeugten Tatsachen erbringt. Diese Beweiskraft erstreckt sich auf den durch § 38 Abs. 1 Satz 1 GemO vorgeschriebenen oder zugelassenen Inhalt, u.a. den Wortlaut der gefassten Beschlüsse (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 17.10.2002 - 1 S 2114/99 -, juris, m.w.N.; vgl. auch Kunze/Bronner/Katz, Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, § 38 Rn. 1). Dass im vorliegenden Fall die Niederschriften über die im Aufstellungsverfahren maßgeblichen Gemeinderatssitzungen in formeller Hinsicht nicht den gesetzlichen Anforderungen des § 38 Abs. 1 und 2 GemO entsprechend gefertigt worden wären, wird von der Antragsgegnerin nicht geltend gemacht. Die Antragsgegnerin hat auch weder behauptet noch Beweis dafür angetreten, dass Vorgänge unrichtig beurkundet worden seien.

- 103 3. Selbst wenn man zu Gunsten der Antragsgegnerin unterstellt, dass die Einwendungen der Antragstellerin vom Gemeinderat in die Abwägung eingestellt und auf der Grundlage der Stellungnahme der Verwaltung in der Gemeinderatssitzung vom 23.02.2005 abgewogen wurden sowie eine Abwägungsentscheidung im Sinne des Planergebnisses getroffen worden ist, liegen erhebliche Mängel im Abwägungsvorgang i.S.d. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor. Die Antragsgegnerin hat die Bedeutung der privaten Belange der Antragstellerin insofern verkannt, als das eingestellte „Abwägungsmaterial“ unvollständig oder aber inhaltlich unzutreffend ist.
- 104 a) Die aus dem Abwägungsgebot folgende Verpflichtung, in die Abwägung an Belangen einzustellen, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, bedeutet, dass alle die Planung, d.h. die Planziele legitimierenden und die von der Planung berührten Belange („abwägungsbeachtliche Belange“) ermittelt, als „Abwägungsmaterial“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 - 4 C 50.72 -, BVerwGE 45, 309 ff.) zusammengestellt und in die Abwägung einbezogen werden müssen (Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 1 Rn. 188; so jetzt ausdrücklich auch § 2 Abs. 3 BauGB 2004). Dies ist Grundvoraussetzung für die sachgerechte Behandlung der von der Planung berührten Belange.
- 105 Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören insbesondere die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzungsergebenden Interessen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das unter dem Schutz von Art. 14 GG stehende Grundeigentum bedarf stets der Rechtfertigung durch entsprechende gewichtige Gemeinwohlbelange (vgl. etwa BVerwG, Urteil vom 26.08.1993 - 4 C 24.91 -, BVerwGE 94, 100, m.w.N.). Dies gilt insbesondere für die Inanspruchnahme von Privateigentum zu öffentlichen Zwecken, z.B. für Verkehrsflächen. Aus der Funktion des Abwägungsgebots im Rahmen der Inhaltsbestimmung des Eigentums durch Bauleitplanung folgt, dass die (strenger) Voraussetzungen für die Enteignung vom Abwägungsgebot zwar grundsätzlich nicht verlangt werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.01.2000 - 4 B 57.00 -, BRS 64 Nr. 6), in die Abwägung aber einzubeziehen ist, dass bestimmte Festsetzungen im Bebauungsplan „enteignungsträchtig“ sein können (vgl. Söfker, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 1 Rd. 209 m.w.N.). Wird auf Privatgrundstücken eine öffentliche Nutzung als Verkehrsfläche festgesetzt, wird das Grundeigentum an den im Plangebiet liegenden Flächen für die Zukunft in entsprechender Weise inhaltlich bestimmt und gestaltet. Dies ist eine Frage der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, so dass auch nach dieser Verfassungsbestimmung zu beurteilen ist, ob die Straßen- und Wegeplanung zulässig ist, und zwar selbst dann, wenn der Grundstückseigentümer aus Gründen des Vertrauensschutzes einen Entschädigungsanspruch nach §§ 39 ff. BauGB haben sollte (vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 22.01.1999 - 1 BvR 565/91 -, NVwZ 1999, 979 ff.; ebenso BVerwG, Beschluss vom 11.03.1998 - 4 BN 6.98 -, BauR 1998, 515 ff.). Die planende Gemeinde muss sich der Tragweite ihrer Entscheidung hinsichtlich der entfallenden Privatnützigkeit bewusst werden und Anlass wie Ausmaß des Eingriffs in die bisherige Eigentumsnutzung strikt am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit messen lassen. Das öffentliche Interesse an der geplanten Nutzung des betroffenen Grundstücks ist mit allen betroffenen - insbesondere den aus dem Eigentum abgeleiteten - privaten Interessen abzuwägen. Deshalb ist die Entziehung oder Beschränkung der Privatnützigkeit von Grundstücken zugunsten öffentlicher Nutzung nur dann im Ergebnis mit dem Abwägungsgebot vereinbar, wenn und soweit die Gemeinde hierfür hinreichend gewichtige öffentliche Belange anführen kann ( vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 18.09.1998 - 8 S 290/98 -, BRS 60 Nr. 90 m.w.N.; s. auch Urteile vom 22.03.2006 - 3 S 1246/05 - und vom 07.02.2007 - 3 S 808/05 -).
- 106 Unmittelbare Folge des bei der Abwägung zu beachtenden Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist die Prüfung von Planalternativen. Planalternativen sind in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn sie sich nach den konkreten Verhältnissen aufdrängen oder nahe liegen. Es müssen dabei nicht verschiedene Bauleitplanentwürfe erstellt werden; es genügt, mögliche Alternativen zu

dem Planentwurf auch in Betracht zu ziehen. Unzulässig ist auch ein vorzeitiger Ausschluss von Planalternativen während des Planaufstellungsverfahrens (vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 - 4 N 1.86 -, ZfBR 1988, 44; OVG Bremen, Urteil vom 30.07.1985 - 1 N 3.83 -, BRS 44 Nr. 10; Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 1 Rn. 202).

- 107 b) Gemessen daran wird eine Abwägung auf der Basis des im Protokoll über die Gemeinderatsitzung vom 23.02.2005 enthaltenen „Abwägungsmaterials“ den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB 1998 nicht gerecht.
- 108 Der Bevollmächtigte der Antragstellerin hat mit Einwendungsschreiben vom 07.04.2004 u.a. sinngemäß und zusammengefasst vorgetragen, für einen Bedarf an Bauplätzen im Plangebiet fehle es an jeglichen Anhaltspunkten, zumal im angrenzenden Baugebiet ... noch jeder zweite Bauplatz leer stehe. Das gewünschte Versorgungszentrum könne auch ohne Bebauungsplan auf den vorhandenen Grundstücken Flst.-Nrn. 2, 13 und 14 verwirklicht werden. Die Interessen der Antragstellerin, die ihre Grundstücke in gewohnter Weise weiter nutzen wolle und kein Interesse an einer Bebauung dieses Bereichs habe, würden in unangemessener Weise zurückgestellt.
- 109 Diesem Einwand wird ausweislich des Sitzungsprotokolls des Gemeinderats vom 23.02.2005 nur entgegengehalten, an einer Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB fehle es nur, wenn sie erkennbar von keiner städtebaulichen Konzeption getragen sei. Die Grundstückspreise im Bereich ... lägen zwischen 340,-- und 380,-- EUR/qm; ... liege damit an 8. Stelle von 54 Gemeinden im ... Außerdem wollten viele Grundstückseigentümer aus familiären Gründen ihre Grundstücke im Gebiet ... nicht verkaufen bzw. bebauen. Dass die Antragstellerin „alle möglichen Forderungen nach Erhöhung von Baumassen und Vergrößerung von Baufenstern gestellt“ habe, spreche nicht unbedingt für die Beibehaltung des alten Standes. Auch seien bereits Teile des Grundstücks „an die Nachbarschaft verkauft“ worden, wobei nicht gerade Gartenlandpreise erzielt worden seien.
- 110 Dieses „Abwägungsmaterial“ ist zum Teil inhaltlich unzutreffend, zum Teil unzureichend. Die Antragstellerin hatte in ihrem Einwendungsschreiben (nur) hilfsweise angeregt, das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) für das - bereits bebaute - Baugrundstück ... dem des Nachbargrundstückes anzupassen. Dies wird bereits unrichtig dargestellt. Außerdem wird daraus zu Unrecht ein mangelndes Interesse an der Beibehaltung des Status quo im Übrigen hergeleitet. Auch die Tatsache, dass die Antragstellerin einen Grundstücksteil als Gartenland an die Eheleute ... verkauft hat, die dieses nach eigenem Bekunden auch so nutzen wollen, stellt die Ernsthaftigkeit der Einwendungen der Antragstellerin nicht in Frage. Was die Ausweisung von Baufenstern für den Wohnungsbau im südöstlichen Planbereich und damit verbunden die Notwendigkeit des Baus einer Erschließungsstraße unter Inanspruchnahme von Grundstücken der Antragstellerin betrifft, so ist weder aus dem o.g. Abwägungsmaterial noch aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich, welche gewichtigen und die privaten Belange der Antragstellerin überwiegenden Gemeinwohlbelange diese Planung rechtfertigen. Der Gemeinderat hat die Frage, ob für die konkrete Planung (einschließlich Dimensionierung) ein Bedarf besteht, zu Unrecht nur unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit der Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB betrachtet. § 1 Abs. 3 BauGB eröffnet der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen; danach ist eine Bauleitplanung grundsätzlich bereits zulässig, wenn sie zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung steht (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 -, NVwZ 1999, 1338 m.w.N.). Der Einwand der Antragstellerin, die überplante Fläche sei überdimensioniert und die Inanspruchnahme ihrer Grundstücke für die verfolgte städtebauliche Entwicklung unnötig, ist aber erkennbar im Rahmen der Abwägung zu gewichten.
- 111 In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Planungszweck wie folgt beschrieben:
- 112 „Der Ortskern von ... kann seine Aufgabe als Versorgungsmittelpunkt für den täglichen Bedarf nur sehr schlecht erfüllen. Mit Ausnahme weniger Geschäfte mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf ist in ... kein umfassendes Warenangebot mehr vorhanden.
- 113 Deshalb verfolgt die Gemeindeverwaltung schon seit Jahren das Ziel, zentrumsnah Flächen für Einzelhandel und Dienstleistung zur Verfügung zu stellen. Als vorbereitende Maßnahme hat die Gemeindeverwaltung zwei Grundstücke (Flst.-Nr. 2 und 13) in diesem Bereich käuflich erworben.

- 114 Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Handel, Gewerbe und Dienstleistung zu erhalten und zu fördern. Die Attraktivität des Ortskerns in seiner Funktion als Versorgungszentrum soll gefördert werden.
- 115 Entlang der ... sollen als Mischgebiet westlich der ev. Kirche Möglichkeiten für ein Ladengeschäft und Dienstleistungen geschaffen werden, während im rückwärtigen Bereich die Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollen. Erstrebenswert sind in diesem Zusammenhang auch die Erstellung von altersgerechten Wohnungen.“
- 116 Die Begründung beschreibt damit als städtebauliches Ziel im Wesentlichen die Stärkung des Ortskerns in seiner Funktion als Versorgungszentrum. Eine Begründung, aus welchen gewichtigen städtebaulichen Gründen - darüber hinaus - eine Einbeziehung des südöstlichen Planbereichs und die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau (mit der Folge der Notwendigkeit entsprechender Erschließungsmaßnahmen) für erforderlich gehalten wird, ist den Ausführungen nicht ausreichend zu entnehmen. Soweit die Erstellung von Wohnhäusern im Allgemeinen und von altersgerechten Wohnungen im Besonderen für „erstrebenswert“ erachtet wird, mangelt es auch an konkreten Hinweisen, ob und wie mit der Planung dieses städtebauliche Ziel erreicht werden kann und inwiefern dafür ein Bedarf besteht. Demgemäß fehlt es auch an „Abwägungsmaterial“ zur Beurteilung der Frage, welche gewichtigen Gemeinwohlbelange diese Planung rechtfertigen. Es ist auch nicht erkennbar, dass die plangemäße Nutzung in absehbarer Zeit realisiert werden kann (vgl. dazu VGH Bad.-Württ., Urteil vom 10.07.2006 - 8 S 1190/04 -, juris), nachdem ein erheblicher Flächenanteil im Plangebiet Grundstückseigentümern gehört, die sich einer Ausweisung von Wohnbauflächen widersetzen. Bezüglich des angrenzenden Baugebietes ... hatte die Antragsgegnerin selbst dargelegt (vgl. Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 20.07.2005), dass Bauplätze nicht genutzt würden, weil die Grundstückspreise hoch seien und viele Grundstückseigentümer aus familiären Gründen ihre Grundstücke nicht veräußerten; weshalb dies im Bereich des angegriffenen Bebauungsplanes „Ortszentrum Teil II“ anders sein soll, ist aus dem „Abwägungsmaterial“ nicht erkennbar.
- 117 Als weiterer Fehler haftet dem Abwägungsvorgang an, dass eine das Eigentum der Antragstellerin schonendere Alternative zum Planentwurf im Sinne einer „kleinen Lösung“ (d.h. nur die Überplanung von Grundstücken südwestlich der evangelischen Kirche), wie aus der Mitte des Gemeinderats mehrfach angesprochen, nicht ernsthaft in Betracht gezogen wurde. Vielmehr ergibt sich aus den o.g. Protokollen über die Gemeinderatssitzungen, dass die gebotene vertiefte Erörterung dieser Möglichkeit bereits in einem sehr frühen Stadium des Verfahrens vom Vorsitzenden des Gemeinderats abgeschnitten wurde. Bereits in der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2004, d.h. nach der ersten öffentlichen Auslegung, wurde vom Vorsitzenden eine „Grundsatzdiskussion über den Bebauungsplan“ unterbunden. In weiteren Gemeinderatssitzungen wies der Vorsitzende auf von der Gemeinde bereits getätigte Grundstückskäufe im Plangebiet bzw. bereits entstandenen Planungskosten hin (vgl. Protokoll über die Sitzung vom 23.02.2005) oder stellte als Alternative nur die völlige Aufgabe der Planung für die Ansiedlung eines Versorgungszentrums in den Raum (vgl. Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 11.05.2005). Dies stellt sich angesichts der Planbetroffenheit der Antragstellerin als unzureichend dar (zur Beeinträchtigung des Abwägungsvorgangs durch Vorentscheidungen vgl. auch Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a.a.O., § 1 Rn. 211 m.w.N.; zu den Voraussetzungen, unter denen Vorfestlegungen keinen Verstoß gegen das Abwägungsverbot darstellen, s. etwa BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 - 4 C 50.72 -, BVerwGE 45, 309 ff.).
- 118 c) Der Abwägungsfehler ist - eine entsprechende Abwägungsentscheidung unterstellt - auch nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen. Die Fehlgewichtung ergibt sich offensichtlich aus dem Inhalt des Gemeinderatsprotokolls über die Sitzung vom 23.02.2005. Es besteht - u.a. im Hinblick auf die im Gemeinderat mehrfach diskutierte Frage des Umfangs des Plangebietes - auch die konkrete Möglichkeit, dass die unzutreffende bzw. defizitäre Gewichtung der Belange der Antragstellerin Einfluss auf das Abwägungsergebnis hatte. Die Antragstellerin hat den Mangel schließlich mit Schreiben vom 04.10.2006 innerhalb der Frist des § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB n.F. gerügt.
- 119 d) Da sich schon aus dem Gesagten ein beachtlicher Abwägungsmangel bezüglich der Belange der Antragstellerin ergibt, kann offen bleiben, inwieweit auch das Interesse, von Erschließungskosten für den Bau der Erschließungsstraße für das geplante Wohngebiet verschont zu bleiben, abwägungsrelevant ist (vgl. dazu Senatsbeschlüsse vom 18.12.1995 - 3 S 1403/93 - und vom

19.11.1990 - 3 S 439/90 -, jeweils juris). Auch der Bedeutung der Einwendungen der Antragstellerin im Hinblick auf das vorhandene Wirtschaftsgebäude braucht nicht nachgegangen zu werden

- 120 Es bedarf ebenfalls keiner Entscheidung, ob ein Abwägungsmangel zu Lasten der Antragstellerin auch in der unzureichenden Beachtung von zu erwartenden Lärmimmissionen liegt. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass eine planbedingte, nicht nur geringfügige Zunahme des Verkehrslärms - auch unterhalb der Schwelle des § 41 Abs. 1 BImSchG - grundsätzlich zum Abwägungsmaterial gehört (vgl. BVerwG, Urteile vom 08.10.1998 - 4 C 1.97 -, BVerwGE 107, 256 ff., und vom 26.02.1999 - 4 CN 6.98 -, BauR 1999, 1128 ff. ; Beschluss vom 24.05.2007 - 4 BN 16.07 -, ZfBR 2007, 580 ff. m.w.N.). Im vorliegenden Fall fällt auf, dass ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan die Antragsgegnerin zwar für zehn Punkte im Plangebiet den zu erwartenden Immissionspegel ermittelt hat, jedoch nur unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf der .... Aus den Verfahrensakten ist nicht ersichtlich, dass die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms durch die neue Erschließungsstraße und den Parkplatz vom Gemeinderat in seine Abwägung eingestellt worden ist. Mit der Antragsrüge im Normenkontrollverfahren hat die Antragsgegnerin allerdings eine Berechnung vorgelegt, die - ausgehend von einem Verkehrsaufkommen von 500 Kfz/24 h durch die Erschließungsstraße und 1,6 Fahrbewegungen/h bei den Stellplätzen - tagsüber zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels an den Messpunkten 8 und 10 um 2,2 bzw. 2,1 dB(A) gelangt. Ob unter diesen Umständen von einer nur geringfügigen Zunahme der Verkehrsimmissionen ausgegangen werden kann, deren Nichtberücksichtigung auf das Ergebnis des Verfahrens nicht von Einfluss und daher unbeachtlich gewesen ist (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB), bedarf keiner Vertiefung.
- 121 4. Abschließend weist der Senat darauf hin, dass der Bebauungsplan „Ortszentrum Teil II“ auch wegen einer unzureichenden Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange abwägungsfehlerhaft sein dürfte. Da diese Frage jedoch nicht mehr entscheidungserheblich ist, braucht den in diesem Zusammenhang gestellten (Hilfs-)Beweisanträgen der Antragstellerin nicht nachgegangen zu werden.
- 122 Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 1998 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB 1998 auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dabei haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen abstrakten Vorrang vor anderen abwägungserheblichen Belangen. Sie haben allerdings insoweit eine herausgehobene Bedeutung, als im Rahmen der Bauleitplanung nicht nur darüber zu entscheiden ist, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planbereich überhaupt rechtfertigen lassen, sondern auch darüber, ob und in welchem Umfang für - angesichts vorrangiger städtebaulicher Erfordernisse - unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich und Ersatz zu leisten ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997 - 4 NB 27.95 -, NVwZ 1997, 1213 ff.; Bittis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1a Rn. 21 ff.).
- 123 Die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB 1998 bedeutet nicht, dass es planerischer Beliebigkeit überlassen ist, ob die in § 8 Abs. 2 und 9 BNatSchG a.F. (jetzt: § 21 BNatSchG) enthaltenen Gebote im Rahmen der Abwägung zur Geltung kommen. § 8a Abs. 1 BNatSchG a.F. stellt im Zusammenwirken mit § 1 Abs. 6 BauGB 1998 entsprechend der verfassungsrechtlich in Art. 20a GG verankerten Bedeutung von Natur und Landschaft vielmehr hohe Anforderungen an die Ermittlung und Gewichtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Gemeinde hat zunächst zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ferner hat sie Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Dabei ist der Umfang der Ermittlungsarbeit von der Art der Maßnahme und den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten abhängig, in die eingegriffen werden soll. Trägt die Gemeinde diesen Pflichten weder bei der Informationsgewinnung noch bei der Beachtung von Planungsalternativen hinreichend Rechnung, liegt darin ein Ermittlungsdefizit (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, a.a.O.).
- 124 Im vorliegenden Fall hat die Antragsgegnerin nach entsprechenden Hinweisen des Landratsamt ... - Umweltschutzamt - (Stellungnahme vom 06.08.2003) die Begründung zum Bebauungsplan um Erläuterungen zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergänzt. In Ziffer 7 der Begründung wird festgestellt, dass durch die geplante Nutzungsänderung ein Eingriff in Natur und

Landschaft entstehen werde. Als Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation dieses Eingriffs sind im Bebauungsplan diverse Festsetzungen etwa über Pflanzgebote und Dachbegrünungen enthalten. Darüber hinaus wird in der Begründung der derzeitige Bestand von Bäumen und Gebüsch, Grünflächen und versiegelten Flächen dem Zustand nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen gegenüber gestellt.

- 125 Die Antragsgegnerin dürfte damit bereits den oben dargestellten Anforderungen an die „Ermittlungstiefe“ nicht gerecht geworden sein. Sie hat bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im wesentlichen schematisch auf die zusätzliche Flächenversiegelung und die Anzahl der vorhandenen bzw. nach den Bebauungsplanfestsetzungen vorgesehenen Bäume abgestellt und eine wie auch immer geartete ökologische Bewertung des Bestandes und der Kompensationsmaßnahmen unterlassen. Dies ergibt sich für den Senat auch ohne Beweiserhebung aus der tabellarische Darstellung auf Seite 5 der Begründung und der mit der Antragsserweiterung im Normenkontrollverfahren vorgelegten sog. „Naturrechtl. Bestandsaufnahme“. Dies dürfte im Hinblick auf die unwidersprochen bisher bestehende extensive Nutzung als Streuobstwiese mit über 30 Jahre altem Baumbestand unzureichend sein. Die Begründung des Bebauungsplans geht von ca. 40 vorhandenen Bäumen und 4.717 m<sup>2</sup> extensiver Rasenfläche (38 % der Fläche des Plangebiets) aus. Legt man den vorgelegten Bestandsplan zu Grunde, dürften durch die Straßenplanung und die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche bei den Bäumen kaum „Altbestand“ erhalten bleiben. Auch „extensive Rasenfläche“ würde nach den Bebauungsplanfestsetzungen ersatzlos entfallen. Es ist offensichtlich, dass dieser Eingriff weder durch - i.d.R. ökologisch weniger wertvolle - Neupflanzungen noch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze bzw. die vorgesehene Dachbegrünung von Flachdächern und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15°, die ohnehin nur bei Garagen und Carports zulässig ist, im Plangebiet annähernd kompensiert werden kann.
- 126 Das „offensichtliche“ Ermittlungsdefizit bei der Prüfung des Ausmaßes des Eingriffs in Natur und Landschaft dürfte seinerseits i.S.d. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen sein. Dies betrifft die Abwägung im Hinblick auf Planalternativen, aber auch den Umfang der Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Da eine Bewertung des Bestandes und der Eingriffsmaßnahmen nicht erfolgt ist, bleibt offen, in welchem Umfang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffs möglich ist und in welchem Umfang unvermeidbare Beeinträchtigungen angesichts vorrangiger städtebaulicher Erfordernisse „weggewogen“ werden müssen.

### C.

- 127 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 128 Die Revision ist nicht zuzulassen, da keine der Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.
- 129 **Beschluss vom 13. Februar 2008**
- 130 Der Streitwert des Verfahrens wird gemäß § 52 Abs. 1 GKG endgültig auf 10.000,-- EUR festgesetzt.
- 131 Dieser Beschluss ist unanfechtbar.