

Gericht: OVG Lüneburg 1. Senat
Datum: 10. Februar 1995
Az: 1 K 2574/94
NK: BauGB § 214, BauGB § 1, BNatSchG § 8, NatSchG ND § 12

Titelzeile

(Normenkontrollverfahren: Bebauungsplannichtigkeit wegen Abwägungsfehler bei der Aufstellung - hier: Zulassung ungeeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen)

Leitsatz

1. Sieht die Gemeinde ungeeignete oder nur teilweise geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für einen Bebauungsplan vor, der ein Wohngebiet in einer Waldfläche festsetzt, führt das zu einem Abwägungsfehler, weil die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unzureichend berücksichtigt werden.

Fundstelle

NVwZ 1995, 1223-1225 (Leitsatz und Gründe)
NuR 1995, 473-475 (Leitsatz und Gründe)
BauR 1995, 501-504 (Leitsatz und Gründe)
DWW 1995, 384-386 (Leitsatz und Gründe)
BRS 57 Nr 20 (1995)(Leitsatz und Gründe)

weitere Fundstellen

ZMR 1995, 273 (Leitsatz)
UPR 1995, 240 (Leitsatz)
DÖV 1996, 43 (Leitsatz)
NJW 1996, 614 (Leitsatz)

Diese Entscheidung wird zitiert von:

OVG Lüneburg 1997-05-26 1 L 6175/95Vergleiche
NuR 1995, 476, Wollenteit, Ulrich (Anmerkung)

Tatbestand

Die Antragsteller wenden sich im Normenkontrollverfahren gegen den am 1. März 1990 bekanntgemachten Bebauungsplan der in der Nachbarschaft ihrer Wohngrundstücke auf bisher unbebautem, bewaldetem Gelände ein Wohngebiet für ca. 70 - 80 Wohneinheiten ausweist. Das ca. 5,4 ha große Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt in ca. 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum zwischen der im Norden, den Straßen und im Osten und Süden; im Westen schließt sich das unter Landschaftsschutz stehende an. Der Bebauungsplan setzt auf einer ca. 2,7 ha großen Fläche ein reines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,6 bzw. 0,7 fest, welches durch einen Waldstreifen umgeben ist. Jeweils rd. die Hälfte der Gesamtfläche des Plangebiets entfällt auf öffentliche und private Grünflächen sowie auf die Bau- und Verkehrsflächen. Die Planbegründung bezeichnet die Ausweisung des Wohngebiets an diesem Standort als Ausführung der bauplanerischen Zielsetzung, zentrumsnah attraktive Wohnlagen zu schaffen; die Siedlungsentwicklung in stehende vor der besonderen Schwierigkeit, geschlossene Wohngebiete außerhalb von Waldflächen auszuweisen, die weder in der freien Landschaft noch in großer Entfernung zum Zentrum liegen, da die zentrumsnahen Freiflächen innerhalb des Stadtgebietes fast ausnahmslos Waldflächen seien. Für eine größere Anzahl von Bäumen im Inneren der Baufläche setzt der Bebauungsplan Erhaltungsgebote und Pflanzgebote fest. Der die Baufläche umschließende Waldstreifen soll durch die Ausweisung als Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher in seinem Waldcharakter gesichert werden. Das Wohngebiet wird von Norden, von der aus, über eine 6,5 m breite

Wohnstraße (Planstraße A) erschlossen, die im Süden des Plangebiets durch eine 4,5 m breite ergänzt wird. An der Einmündung der Planstraße A in die ist ein Platz für das Aufstellen von Sammelbehältern für Altpapier und Altglas vorgesehen.

Die Wohngrundstücke der Antragsteller liegen an der Nordseite der gegenüber der geplanten Einmündung der A. Das Straßengrundstück der ist etwa 19 m breit.

Neben der mit Kopfsteinen gepflasterten Fahrbahn liegt ein breiter Sommerweg. Der Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin aus dem Jahre 1978 weist die Fläche des heutigen Bebauungsplangebiets als Wohnbaufläche aus. Dafür erteilte die Bezirksregierung die Nachtragsgenehmigung vom 20. Juli 1983.

Das erstmals 1984 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes stellte die Antragsgegnerin aufgrund eines entsprechenden Bürgerantrages mit dem Ratsbeschluß vom 26. August 1987 ein.

Am 23. Februar 1988 faßte der Rat der Antragsgegnerin erneut einen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß. Die Auslegung des Planentwurfs vom 15. März 1988 - 15. April 1988 machte die Antragsgegnerin in der amtlichen Bekanntmachung Nr. 22 am 4. März 1988 bekannt.

Gleichzeitig beteiligte sie die Träger öffentlicher Belange. Im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung erhoben u.a. die Antragsteller Einwendungen, die sich gegen den Verlust des Waldes durch das Baugebiet richteten; besondere Belästigungen durch eine Zunahme des Verkehrslärms machten die Antragsteller in ihren Einwendungen nicht geltend. Der Rat der Antragsgegnerin beschloß am 6. Dezember 1988 den Bebauungsplan als Satzung und entschied über die eingegangenen Anregungen und Bedenken.

Auf die Anzeige der Antragsgegnerin machte der Landkreis als Genehmigungsbehörde geltend, der Bebauungsplan berücksichtige die Belange von Naturschutz und Landespflege nicht ausreichend. Die vorgesehene Bebauung einer Waldfläche stelle einen Eingriff gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes dar, der Ersatzmaßnahmen erforderlich mache. Die Rechtsverletzung könne ausgeräumt werden, wenn die Stadt eine Fläche von 5,4 ha zur Aufforstung als Mischwaldkultur als Ersatzmaßnahme zur Verfügung stelle. Mit ihrem Widerspruch erklärte sich die Antragsgegnerin bereit, Flächen als Ersatzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Am 19. Dezember 1989/19. Januar 1990 schloß die Antragsgegnerin mit dem Landkreis eine Vereinbarung, in der sie sich verpflichtete, auf einer ca. 8.500 qm großen Ackerfläche nördlich der einen naturnahen Laubwald anzulegen, für weitere zusammen ca. 36.000 qm große Waldflächen nördlich und südlich der die bisherige forstwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und diese Flächen in naturnahen Wald umzuwandeln. Außerdem verpflichtete sich die Stadt, eine ca. 76.000 qm große Waldfläche nördlich des Waldfriedhofs dauerhaft als naturnahen Wald mit Erholungsnutzung zu pflegen.

Mit Verfügung vom 15. November 1989 half der Landkreis dem Widerspruch der Antragsgegnerin mit Rücksicht auf die Vereinbarung von Ersatzmaßnahmen mit der Maßgabe ab, daß die Begründung des Bebauungsplanes um den Wortlaut der Vereinbarung ergänzt wird. Daraufhin stimmte der Rat der Antragsgegnerin mit Beschluß vom 5. Dezember 1989 der Vereinbarung zu und ergänzte die Begründung entsprechend. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes machte die Antragsgegnerin mit den Hinweisen nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt des Landkreises vom 1. März 1990 bekannt.

Mit dem am 19. Juni 1990 eingegangenen Antrag wenden sich die Antragsteller gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplanes. Sie machen geltend, daß sie durch den Bebauungsplan Nachteile erleiden, weil ihre Grundstücke unmittelbar gegenüber der Einmündung der Erschließungsstraße des Plangebietes in die lägen. Es sei mit einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens auf der zu rechnen, die wegen des Kopfsteinpflasters der Straße besonders lästig sei.

Die zur Lo-straße orientierten Außenbereiche ihrer Grundstücke würden zusätzlich dadurch beeinträchtigt, daß im Einmündungsbereich der Planstraße eine Fläche für Recycling-Container festgesetzt sei. Schließlich werde auch ihre Aussicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan leide an zahlreichen formellen Mängeln. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung sei nicht durchgeführt worden. Nach seiner Auslegung

sei der Plan durch die Aufnahme von Ersatzmaßnahmen in die Begründung geändert worden, ohne daß er erneut ausgelegt worden sei. Das Beteiligungsverfahren sei nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden, weil Ort und Dauer der Auslegung nicht eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht worden seien. Wesentliche Verhandlungen mit dem Eigentümer des Plangebietes seien in nichtöffentlichen Sitzungen durchgeführt worden. Der Bebauungsplan sei nicht ordnungsgemäß ausgefertigt worden, weil Nr. 8a der Verfahrensvermerke, der die Abhilfeverfügung des Landkreises betreffe, nicht unterschrieben sei. Außerdem sei der Beitrittsbeschluß des Rates vom 5. Dezember 1989 nicht vom Bürgermeister unterzeichnet worden. Der Bebauungsplan sei auch nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht worden, weil die Bekanntmachung vom 5. April 1990 in der amtlichen Bekanntmachung der Stadt in ihrem Wortlaut von der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises abweiche und der Hinweis darauf, daß der Landkreis mit Verfügung vom 18. Mai 1989 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht habe, falsch sei.

Der Bebauungsplan leide aber auch an materiellen Mängeln. Die Antragsgegnerin habe sich gegenüber der Eigentümerin des Plangebietes, der Norddeutschen Treuhand- und Kreditgesellschaft für Wohnungsbau mbH (NTK), bereits auf ein bestimmtes Planungsergebnis festgelegt. Die Antragsgegnerin stehe unter dem Druck von Schadensersatzforderungen der NTK aus einer Bodenverkehrsgenehmigung. Das Motiv der Planung, Regreßforderungen der NTK abzuwehren, sei nicht offengelegt worden. In die Abwägung seien die Belange der Anwohner, von zusätzlichen Verkehrsbelastungen verschont zu bleiben, nicht eingestellt worden. Der Bebauungsplan habe auch den Konflikt mit dem Naturschutz nicht angemessen gelöst. Der Stadtwald, der hier einer Bebauung geopfert werden solle, stelle eine wichtige Pufferzone zwischen der Wohnbebauung und dem Landschaftsschutzgebiet dar. Es fehle bereits an einer angemessenen Erfassung der Flora und Fauna im Plangebiet. Die Antragsgegnerin habe das Gewicht der Naturschutzbelange nicht erkannt und die Ersatzmaßnahmen nur deshalb angeordnet, um einen Rechtsstreit mit dem Landkreis zu vermeiden. Die als Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen seien untauglich, weil sie bereits weitgehend bewaldet seien und daher keinen Ausgleich für den Verlust der Waldflächen im nahen Bereich darstellten. Die Antragsteller beantragen,

den Bebauungsplan Lo-straße/F-kamp für nichtig zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzuweisen.

Sie hält den Normenkontrollantrag für unzulässig, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Grundstücke der Antragsteller hätten. Das Plangebiet führe allenfalls zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, mit der die Antragsteller nach der Lage ihrer Grundstücke vernünftigerweise rechnen müßten. Eine am 1. Oktober 1991 durchgeführte Verkehrszählung habe die geringe vorhandene Verkehrsbelastung bestätigt. Auch mit der Festsetzung einer Fläche für Recycling-Container müsse man in einem Wohngebiet rechnen, zumal wenn sie vom eigenen Grundstück durch eine Straße getrennt sei.

Die Anträge seien aber auch unbegründet. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung habe 1984 stattgefunden. Der Bebauungsplan sei nach der Auslegung nicht geändert worden, sondern nur seine Begründung. Die Aufnahme der naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen in die Begründung habe keinen Anlaß zu einer erneuten Auslegung gegeben. Das Auslegungsverfahren sei ordnungsgemäß durchgeführt worden, über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen habe der Rat auch ordnungsgemäß entschieden.

Die Beschlüsse im Bauleitplanverfahren seien in öffentlichen Sitzungen des Rates gefaßt worden, nur Grundstücksangelegenheiten seien in nichtöffentlicher Sitzung behandelt worden. Der Bebauungsplan leide nicht an Ausfertigungsmängeln, weil Nr. 8a der Verfahrensvermerke von der Unterschrift unter Nr. 9 erfaßt werde.

Der unter Nr. 9 behandelte Beschluß des Rates vom 5. Dezember 1989 habe nicht vom Bürgermeister unterzeichnet werden müssen, weil der Beschluß nicht den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan, sondern nur die Ergänzung der Begründung betraf. Das Originalexemplar der Begründung zum Bebauungsplan vom 23. November 1989 trage im übrigen die Unterschrift von Bürgermeister und Stadtdirektor. Der Bebauungsplan sei auch ordnungsgemäß bekanntgemacht worden, denn entscheidend sei der richtige Abdruck der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises, dem Bekanntmachungsorgan für Satzungen.

Der Bebauungsplan leide auch nicht an Abwägungsfehlern. Sie, die Antragsgegnerin, habe sich gegenüber der NTK nicht zu einer bestimmten Planung verpflichtet. Die NTK habe das Plangebiet seinerzeit erworben, weil bereits der Vorläufer des heutigen Flächennutzungsplanes diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt habe. Sie, die Antragsgegnerin, habe immer die Ansicht vertreten, daß der NTK keine Schadensersatzansprüche zustünden. Die von den Antragstellern behauptete zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Plangebiet sei in die Abwägung eingestellt worden. Der Bebauungsplan setze sich auch mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes angemessen auseinander. Die Bebauung sei in dem Flächennutzungsplan für diesen Standort seit langem vorgesehen, und zwar bereits im Flächennutzungsplan von 1963 und danach im Flächennutzungsplan von 1978. 1983 habe die untere Naturschutzbehörde eine Neuabgrenzung der Landschaftsschutzgebiete und in Angriff genommen, um vorhandene bebaute Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen. Die 1985 in Kraft getretene Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes habe dazu geführt, daß die unmittelbar westlich an das Gebiet des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen nicht mehr unter Landschaftsschutz stehen. Der Bebauungsplan schöpfe aber die Baufläche des Flächennutzungsplanes nicht aus, sondern erhalte einen naturräumlichen Puffer zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Steinbachtal. Der geringste Abstand der nordöstlichen Ecke des Landschaftsschutzgebietes zur Bebauung betrage noch 60 m; in der südwestlichen Ecke des Plangebietes betrage der Abstand über 100 m. Der Bauleitplanung liege ein Baumbewertungsplan zugrunde, aus dem die Strukturierung der überbaubaren Flächen abgeleitet worden sei. Zudem enthalte der Bebauungsplan vielfältige Festsetzungen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Mit der Vereinbarung von Ersatzmaßnahmen seien die Bedenken der Naturschutzbehörde ausgeräumt worden. Dabei bleibe aber zu berücksichtigen, daß der Bebauungsplan nicht den Eingriffsakt im Sinne des Naturschutzrechts darstelle, der zu Ersatzmaßnahmen verpflichte. Die Eignung der Ersatzmaßnahmen habe der Landkreis als zuständige Naturschutzbehörde anerkannt. Im übrigen werde nicht nur eine Ackerfläche aufgeforstet, sondern weitere Flächen aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen und in naturnahen Mischwald umgewandelt.

Mit dem Urteil vom 24. März 1993 hat der Senat den Normenkontrollantrag als unzulässig abgewiesen, weil die Antragsteller nicht antragsbefugt im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO seien. Auf die Beschwerde der Antragsteller hat das BVerwG mit dem Beschluß vom 18. März 1994 (4 NB 24.93; DVBl. 1994 S. 701) das Normenkontrollverfahren zur erneuten Entscheidung an das Oberverwaltungsgericht zurückverwiesen. Das BVerwG wendet sich gegen die die Entscheidung des Senats vom 24. März 1993 tragende Auffassung, daß die Belange der Antragsteller an der Beibehaltung der bisherigen Verkehrsverhältnisse nicht schutzwürdig seien und daher keine Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren begründeten; denn es handelt sich nach der Rechtsauffassung des BVerwG bei den in Rede stehenden Belangen des Verkehrslärmschutzes weder um von der Rechtsordnung mißbilligte noch um städtebaurechtsneutrale Interessen. Auf die Begründung der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts im einzelnen wird Bezug genommen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten und die Verwaltungsakten der Antragsgegnerin und des Landkreises Harburg, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, Bezug genommen. Der Senat hat das Plangebiet und die Flächen der Ersatzmaßnahmen 1 bis 3 in Augenschein genommen und dazu Erläuterungen des Sachverständigen Bauoberrat Burghard von der Bezirksregierung Lüneburg eingeholt. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschrift vom 10. Februar 1995 verwiesen.

Entscheidungsgründe

1.) Der Normenkontrollantrag ist zulässig. Sein Gegenstand ist eine der Normenkontrolle durch das Oberverwaltungsgericht unterliegende Satzung (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO). Die Antragsteller sind auch antragsbefugt, da sie durch die Anwendung des Bebauungsplanes einen Nachteil zu erwarten haben. Ein Nachteil, der die Befugnis zur Einleitung eines Normenkontrollverfahrens begründet, ist gegeben, wenn der Antragsteller durch den Bebauungsplan oder durch dessen Anwendung negativ in einem privaten, zum notwendigen Abwägungsmaterial gehörenden Interesse betroffen ist (BVerwG, Beschl. v. 9. 11. 1979 - 4 N 1.78, 4 N 2 - 4.79, BVerwGE 59, 87). Bei der planerischen Abwägung können alle betroffenen Interessen unbeachtet bleiben, die entweder - objektiv - geringwertig oder aber - sei es überhaupt, sei es im gegebenen Zusammenhang - nicht schutzwürdig sind (BVerwG, aaO S. 102). Der Senat hat bereits in seinem Normenkontrollurteil vom 24. März 1993 die Situation der Antragsteller unter dem Blickwinkel ihres privaten Interesses gewürdigt, das sie am Schutz der Wohnruhe unter Beibehaltung der bisherigen Situation haben. Er hält an dieser Würdigung fest, zieht jedoch nunmehr im Hinblick auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. März 1994 (4 NB 24.93; DVBl. 1994 S. 701) nicht mehr die Folgerung, daß das Interesse der Antragsteller, vor dem von dem Neubaugebiet ausgehenden Verkehrslärm verschont zu werden, nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial gehörte. Der Senat hatte diese Annahme damit begründet, daß die Antragsteller auf Grund der Lage ihrer Grundstücke damit rechnen mußten, daß die Verkehrsgeräusche in gewissen Grenzen zunehmen, wenn die andere Seite der Lo-Straße bebaut wird; aus diesem Grunde bot sich für den Senat die Annahme an, die Antragsteller hätten damit rechnen müssen, daß "so etwas geschieht" und es fehle ihrem Vertrauen in das Fortbestehen der Verkehrslage die Schutzwürdigkeit (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. 11. 1979, aaO S. 103). An der Aufrechterhaltung dieser Annahme ist der Senat durch die für ihn bindende Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. März 1994 und die engere Fassung des Schutzwürdigkeitsvorbehaltes in der neueren Rechtsprechung des BVerwG (s. auch BVerwG, Beschl. v. 7. 1. 1993, 4 NB 42.92, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 74) gehindert. Die vom Senat in seinem früheren Urteil offengelassene Frage, ob das Interesse der Antragsteller, vor Verkehrslärm verschont zu werden, aus dem Grunde nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial gehörte, weil es objektiv geringwertig war, wird vom Senat verneint. Die Zweifel des Senates hatten sich nicht zuletzt aus dem Umstand hergeleitet, daß die Antragsteller selbst dieses Interesse bei ihren mehrfachen Eingaben im Rahmen der zweimaligen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht geltend gemacht hatten, sondern sich - wie zahlreiche andere Einwender - ausschließlich zum Anwalt der Natur und Erholungslandschaft gemacht hatten. Dieser Umstand weist in die Richtung, daß die Verkehrslärmfrage für die planerische Abwägung hier nur ein untergeordnetes Gewicht hatte. Die entsprechenden Belange der Antragsteller waren aber nicht objektiv so geringwertig, daß sie nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial gehörten. Die zugrundezulegende Einzelfallbeurteilung (vgl. Bad.-W. VGH, Urt. v. 20. 12. 1993 - 3 S 2356/91, Natur und Recht 1994 S. 354) ergibt, wie der Senat bereits in seiner früheren Entscheidung ausgeführt hat: Die Grundstücke der Antragsteller liegen gegenüber der Einmündung der Planstraße in die Lo-Straße, die mit Kopfsteinpflaster gepflastert ist. Die bisherige Verkehrsbelastung der Lo-Straße ist sehr gering, wie die von der Antragsgegnerin während des Normenkontrollverfahrens veranlaßte Verkehrszählung ergeben hat (121 Kraftfahrzeuge in der Zeit von 7.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 11.00 Uhr bis 14.00 Uhr, 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr). Der Zu- und Abfahrtverkehr zum neuen Plangebiet wird den Verkehr deutlich erhöhen. Da das Plangebiet für 70 - 80 Wohneinheiten ausgelegt ist, erscheint es nicht ausgeschlossen, daß sich der Verkehr auf der Lo-Straße etwas mehr als verdoppelt, so daß die Anwohner nicht nur jedes zusätzliche Fahrzeug als störend registrieren werden, sondern die Zunahme des Verkehrslärms auch im Vergleich der Lärmmeßwerte für das menschliche Ohr wahrnehmbar sein dürfte.

2.) Der Normenkontrollantrag ist begründet. Der Bebauungsplan verletzt das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB), weil er die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts (§ 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 7 BauGB) unzureichend berücksichtigt, indem für den durch die Umwandlung eines innerstädtischen

Waldgebiets in eine Wohnbebauung bewirkten Eingriff zum Teil ungeeignete Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Dieser Mangel im Abwägungsvorgang ist offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen (§ 214 Abs. 3 S. 2 BauGB).

a) Für die Entscheidung des Senats kann dahingestellt bleiben, ob die Umwandlung des innerstädtischen Waldgebiets in eine 2,7 ha große Wohnbebauung mit dem Grundsatz der Walderhaltung (§ 1 Abs. 5 S. 4 BauGB) vereinbar ist. Jedenfalls drängen sich insoweit keine offensichtlichen Zweifel auf: Der Grundsatz der Walderhaltung stellt auf Grund der Umwidmungssperrklausel (Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. BauGB, § 1 Rdnr. 178) des § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB eine Planungsvorgabe dar, nach der die als Wald genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen (vgl. Schmidt-Aßmann, in: Natur und Recht 1986, 98, 105; Kolodziejczok/Recken, Naturschutz, Losebl. Komm., Erl. § 9 BWaldG Rdnr. 30). Der Grundsatz der Walderhaltung ist im Rahmen der Planung "überwindbar", soweit die Antragsgegnerin den von ihr verfolgten Belangen der Bereitstellung von Wohnbauland am Standort des jetzigen Waldes ein gegenüber der Walderhaltung erhöhtes Gewicht beimessen durfte (vgl. Gaentzsch, in: Bln. Komm. BauGB, § 1 Rdnr. 65; Söfker, aaO).

Die Antragsgegnerin hat sich in der Ratssitzung vom 6. und 7. Dezember 1988 mit einer Vielzahl von Einwendungen auseinandergesetzt, über die auf Grund einer Beschlußvorlage einzeln abgestimmt wurde. Sie hat in ihrer Abwägung dem Belang, den Wald als Erholungsraum zu erhalten, die von ihr als vordringlich angesehene Aufgabe entgegengehalten, den dringlichen Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum, unter möglichst sparsamer Ausnutzung der Fläche, zu decken. Dabei hat die Antragsgegnerin den Waldverlust im Hinblick auf die Größe der in Buchholz vorhandenen Waldbestände als hinnehmbar und relativ klein angesehen. Sie hat darauf abgestellt, daß auf der Grundlage der vorgenommenen Baumkartierung und -bewertung die besonders schützenswerten Übergangsbereiche zum Landschaftsschutzgebiet herausgearbeitet und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten bleiben. Die Antragsgegnerin hat sich auch mit den von den Einwendern vorgeschlagenen Alternativflächen für Wohnbauzwecke, vor allem in Bahnhofsnähe befaßt. Hierzu hat sie ausgeführt: Die angeregten Alternativflächen würden im Rahmen weiterer Planungen erfaßt. Die hier anstehende Baufläche habe "eine ganz besondere Qualität als Standort für naturnahes, ruhiges Wohnen. Andere Flächen können diese spezielle Wohnform nicht bieten. Sie scheiden damit für eine derartige Nutzung aus. Hinzu kommt, daß ein Teil der genannten Alternativflächen derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen". Diese Gründe konnten die getroffene Standortwahl tragen. Die Antragsgegnerin ist im Rahmen ihrer planerischen Aufgaben gehalten, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 S. 5 BauGB). Die Wohnbedürfnisse sind in sich nicht gleichartig, und die verschiedenen Wohnbedürfnisse lassen sich nicht an jedem Standort verwirklichen.

Die Antragsgegnerin hätte allerdings ihre Pflicht zu einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange verletzt, wenn sie ein Wohngebiet für gehobene Bedürfnisse auf Kosten des Erholungsraumes einer breiten Allgemeinheit oder auf Kosten unersetzlicher Naturräume verwirklichen wollte. Weder das eine noch das andere drängt sich hier mit der Eindeutigkeit auf, die erforderlich wäre, um die getroffene Abwägungsentscheidung aus derartigen Gründen im Wege der gerichtlichen Kontrolle für rechtsfehlerhaft anzusehen. Dafür spielt eine maßgebliche Rolle, daß die Antragsgegnerin von jeher durch großen Waldreichtum in ihrem Gebiet in einer Sondersituation ist. Große Teile der Wohnbebauung im Gebiet der Antragsgegnerin sind in Waldgebieten entstanden. Das Wohngebiet wird, wie die Antragsgegnerin darlegt, nach Norden und Osten an die vorhandenen Wohnsiedlungsgebiete angebunden sein. Es stellt daher deren Erweiterung, aber keine unorganische Zersiedelung dar. Die sachgerechte Abwägung der auf dem Spiel stehenden Belange im Konflikt zwischen der Walderhaltung und den Bedürfnissen des Wohnungsbaues setzte allerdings, worauf die Antragsteller zutreffend hingewiesen haben, eine ökologische Bestandsaufnahme voraus (vgl. Louis, DÖV 1994, 903, 904 f.; Hess. VGH, Beschl. v. 19. 12. 1990, NVwZ-RR 1991, 88; Beschl. v. 22. 7. 1994, ZUR 1995, 46). Die Antragsgegnerin hat zwar eine Baumkartierung und -bewertung vorgenommen, aber die ökologischen Auswirkungen des Wegfalls des Waldes, etwa auf das benachbarte Steinbachtal, nicht näher untersucht. Ob sich insoweit die Zusammenstellung

des Abwägungsmaterials als unzureichend erweisen könnte, läßt der Senat dahinstehen. Das von den Antragstellern gerügte Fehlen einer faunistischen Untersuchung hatte jedenfalls kein Defizit des Abwägungsmaterials zur Folge. Denn der Antragsgegnerin lag in der Öffentlichkeitsbeteiligung eine eingehende Erhebung der Einwender über die Flora und Fauna vor (BA A Bl. 195 ff.). Die Erläuterungen des Sachverständigen in der Ortsbesichtigung haben bestätigt, daß keine seltenen Tierarten vorkommen. Im übrigen bedurfte nach niedersächsischem Waldrecht (§ 13 Abs. 2 Landeswaldgesetz i.d.F. v. 19. 7. 1978, GVBl. S. 595) weder der Bebauungsplan, der eine Umwandlung von Wald vorsieht, noch die durch den Bebauungsplan erlaubte Umwandlung in eine andere Nutzung einer walddrechtlichen Umwandlungsgenehmigung. Insbesondere bedurfte es keiner Umwandlungserklärung der Forstverwaltung (wie in Bad.-W.; s. Bad.-W. VGH, Urt. v. 20. 12. 1993, Natur und Recht 1994, S. 354). Das niedersächsische Waldrecht schreibt auch nicht für den Bebauungsplan eine sinngemäße Bindung an die materiellrechtlichen Voraussetzungen vor, die das Waldgesetz für Waldumwandlungen fordert (wie dies nach dem Bayer.WaldG der Fall ist).

b) Die Antragsgegnerin hatte im Rahmen der planerischen Abwägung in der gebotenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bedenken, ob die aus dem Vollzug des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen (§ 8 Abs. 2 BNatSchG) werden oder ob durch Ersatzmaßnahmen (§ 8 Abs. 9 BNatSchG iVm § 12 NNatSchG) die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden können. Insoweit waren die Erfordernisse der Eingriffsregelung bereits in der planerischen Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, weil andernfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr hätten verwirklicht werden können (BVerwG, Beschl. v. 10. 1. 1994 - 4 NB 46.93, Natur und Recht 1994, 229 = UPR 1994, 153; OVG Koblenz, Urt. v. 22. 1. 1992, Natur und Recht 1992, 290; VGH Bad.-W., Urt. v. 5. 12. 1991, Natur und Recht 1992, 335) und die Gefahr bestand, daß bei Vollzug des Bebauungsplanes die Eingriffsregelung leerlaufen würde. Daß diese Situation hier gegeben war, hat der Landkreis im Anzeigeverfahren zutreffend geltend gemacht, und die Antragsgegnerin hat sich dies zueigen gemacht. Die Vorsorge für eine Beachtung der Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG war daher, wenn auch diese unmittelbar nur für die behördliche Einzelzulassung von Vorhaben galt, für die Aufstellung des Bebauungsplans abwägungserheblich. Dieser rechtliche Ausgangspunkt wird nicht dadurch verändert, daß die am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen Bestimmungen des § 8a BNatSchG (Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22. 4. 1993, BGBl. I, 466) keine Rückwirkung haben (BVerwG, Beschl. v. 10. 1. 1994 aaO).

Die Antragsgegnerin hat Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in zwei Schritten vorgesehen: erstens im Bebauungsplan die Erhaltungsgebote für rd. 150 vorhandene, nach ihrem Standort und Stammdurchschnitt gekennzeichnete Bäume und eine weitere Anzahl von Bäumen, für die ein Pflanzgebot ausgesprochen wurde, wobei sich die Erhaltungs- und Pflanzgebote auf den rd. 2,7 ha großen Teil des Plangebietes beziehen, der für die Bebauung mit Straßen und Gebäuden und die Hausgärten vorgesehen ist; zweitens, auf Grund der Vereinbarung mit dem Landkreis Harburg vom 19. Dezember 1989/19. Januar 1990 Ersatzmaßnahmen auf vier Flächen außerhalb des Plangebietes.

Die Antragsgegnerin ist auf Grund dieser Vorsorge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen davon ausgegangen, daß beim Vollzug des Bebauungsplanes die Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) beachtet werden könne. Diese Annahme war fehlerhaft, weil die durch die Vereinbarung mit dem Landkreis sichergestellten Flächen für Ersatzmaßnahmen nur zu einem geringen Teil dafür geeignet waren, die Wirkung von Ersatzmaßnahmen zu erzeugen, nämlich die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle des betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (§ 12 NNatSchG): a)

Die rd. 76.000 qm große Waldfläche Stadtparkerweiterung (Fläche 4) war aus mehreren Gründen als Fläche für eine Ersatzmaßnahme offensichtlich ungeeignet. Sie liegt weit entfernt von der Fläche des Plangebietes im Norden von Buchholz. Sie gehört daher nicht mehr zu dem "betroffenen Raum" (§ 12 NNatSchG). Ferner war keine Aufwertung des vorhandenen Bestandes möglich und vorgesehen.

Der beabsichtigte Eigentumswechsel konnte allein keinen Beitrag zur Wiedergutmachung der durch den Eingriff bewirkten ökologischen Einbußen leisten. b) Bei der rd. 26.000 qm großen Fläche 3 handelt es sich um einen etwa 50-jährigen Fichtenbestand mit einigen Kiefern, der an einigen Stellen ausgelichtet ist.

Durch Unterpflanzungen von Buchen und Eichen auf Lichtungen kann in 40 Jahren oder noch längerer Zeit ein Buchenwald und Eichenwald erzielt werden, der als ökologische Verbesserung zu bewerten wäre. Diese Fläche kann daher einen Beitrag als Ersatzmaßnahme leisten, der allerdings nicht flächengleich mit einer entsprechenden Eingriffsfläche im Plangebiet zu bewerten ist, sondern nur mit einem geringen Prozentsatz. c) Die rd. 10.000 qm große Fläche 2 ist ein Waldstreifen mit dichtem Besatz von Fichten, Birken, Kiefern und Eichen, der nach übereinstimmender Einschätzung, wie sie im Landkreis Harburg aus naturschutzfachlicher Sicht (BA B Bl. 177) und von dem vom Senat angehörten Sachverständigen getroffen wurde, für eine ökologische Aufwertung nicht geeignet ist. d) Dagegen ist die rd. 8500 qm große Brachfläche (Fläche 1) für Ersatzmaßnahmen durch Aufforstung geeignet.

Die Einbeziehung ungeeigneter oder, wie im Falle der Fläche 3, nur teilweise geeigneter Flächen für Ersatzmaßnahmen macht die von der Antragsgegnerin getroffene Abwägung fehlerhaft. Diese Folgerung wäre nur dann nicht unabweisbar, wenn die Antragsgegnerin ihr "Angebot" von vier Ersatzflächen, welches sie durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landkreis - insoweit in der Form zureichend (vgl. Louis, DÖV 1994, 303) - absicherte, eindeutig als eine Art von Übererfüllung des Erforderlichen gemacht hätte, so daß beispielsweise die Benennung der Stadtparkerweiterung nur eine "Zugabe" gewesen wäre, auf deren Eignung für Ersatzmaßnahmen es für die Abwägung letztlich nicht angekommen wäre. Für eine solche Würdigung der Vereinbarung über Ersatzmaßnahmen gibt es keinen Anhalt. Die Antragsgegnerin hat es unterlassen, die Eingriffe und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer Erfassung und Bewertung gegenüberzustellen. Ihr Vorgehen kann daher nicht anders als in dem Sinne beurteilt werden, daß sie die von ihr im Bebauungsplan angeordneten Ausgleichsmaßnahmen und die durch Vereinbarung mit dem Landkreis vorgesehenen Ersatzmaßnahmen in ihrer Gesamtheit als erforderlich und ausreichend zur Kompensation und Wiederherstellung der Eingriffsbelastungen angesehen hat. Indem sich die für Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen zu einem großen Teil als ungeeignet erweisen, ist damit der planerischen Abwägung der Antragsgegnerin die Grundlage entzogen. Der Mangel im Abwägungsvorgang war offensichtlich (§ 214 Abs. 3 S. 2 BauGB), da er sich aus der Beschaffenheit der Ersatzflächen ergab, und er war auf das Abwägungsergebnis von Einfluß (§ 214 Abs. 3 S. 2 BauGB), da die konkrete Möglichkeit besteht, daß die Antragsgegnerin auf zutreffender Beurteilungsgrundlage anders geplant hätte.

c) Soweit die Antragsteller die Gültigkeit des Bebauungsplanes aus weiteren Gründen angezweifelt haben, kam es hierauf für die Entscheidung nicht mehr an.