

Fundstelle

openJur 2012, 19858

Rkr:  AmtlSlg: 

## Tatbestand

- <sup>1</sup> Die Antragsteller wenden sich im Wege der Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan Nr. X "W.hof" der Antragsgegnerin. Sie sind Eigentümer des nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen und mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks A. ... 6. Dieser Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet von insgesamt 4, 27 ha und erstreckt sich im Osten der Ortslage der Antragsgegnerin entlang der Grenze zum Land Niedersachsen. Er wird begrenzt von den Straßen B., W. und A.. Der Plan weist das Gebiet als reines Wohngebiet (WR) aus mit Ausnahme des aus den Grundstücken A. 8 und 10 bestehenden Grundstückskomplexes, der als Sondergebiet (SO) "Altenheim, Tagescafe, Pension, Wohnen" festgesetzt ist. Darüber hinaus enthält der Plan in seinem östlichen Bereich eine etwa 30 m tiefe Waldabstandsfläche. In der textlichen Festsetzung des Planes heißt es unter Hinweis auf § 9 Abs. 5 BBauG hierzu, daß innerhalb der Waldabstandsfläche Ersatzbauten so auszubilden sind, daß sie umstürzenden Bäumen standhalten. Nachträgliche Erweiterungen von Gebäuden sind ausgeschlossen, desgleichen der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses. In der Begründung des Bebauungsplans wird u.a. ausgeführt, daß mit dem Bebauungsplan Nr. 4 die restliche Ortslage gegenüber dem Gemeindegebiet S. geordnet werden solle. Die bislang nach § 34 BBauG behandelten Maßnahmen zur Ordnung und Entwicklung reichten nicht mehr aus. Da die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung hier besonders dringend sei und der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehe, seien die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 BBauG erfüllt. Ziel des Bebauungsplans sei u.a., die Realnutzung "Wohnen/Fremdenverkehr" festzuschreiben und die Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung werde für den Geltungsbereich mit Ausnahme der Flurstücke 107/1 und 107/2 in Flur 11 als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Auf den beiden vorgenannten Flurstücken solle die derzeitige Nutzung (Pension) weiterhin bestehen bleiben. Die Sondergebietsfestsetzung "Altenheim, Tagescafe, Pension, Wohnen" sei dem Charakter nach eine Einschränkung der Nutzung, wie sie sonst in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sei. Das bestehende Wegenetz biete kaum Möglichkeiten, Pkw-Stellplätze für den Fremdenverkehr zu schaffen. Geplant sei daher die Anlegung eines Parkplatzes auf dem zu Niedersachsen gehörenden Grundstück Gemarkung E., Flur 7, Flurstück 187/8.
- <sup>2</sup> Dem Bauleitverfahren waren baunachbarrechtliche Streitverfahren wegen der auf dem Grundstückskomplex A. 8 und 10 betriebenen Nutzung vorausgegangen. Für dieses Grundstück, das in den fünfziger Jahren bebaut und mehrfach vergrößert wurde, erteilte der Landkreis K. der Bauherrin am 29.5.1981 die Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohnhauses zu einer Fremdenpension mit Hallenbad. Diese Baumaßnahmen wurden in der Folgezeit ausgeführt, wobei die Bauherrin erheblich über die Baugenehmigung hinausgegangen war. Durch einen 5. Nachtrag zum Bauschein 18/78 vom 12.11.1986 ist der Bauherrin das Betreiben eines Tagescafes mit den Öffnungszeiten 9.00 Uhr bis 21.00 Uhr genehmigt worden. Wegen dieser Genehmigung ist noch ein Klageverfahren der Antragsteller bei dem Verwaltungsgericht Kassel anhängig. Wegen eines 1988 ohne bauaufsichtliche Genehmigung errichteten massiven Anbaus mit einem umbauten Raum von ca. 49 cbm, dessen Beseitigung die Bauaufsicht angeordnet hat, ist noch ein Berufungsverfahren bei dem Senat anhängig.
- <sup>3</sup> Die Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 "W.hof" stellt sich wie folgt dar: Die Antragsgegnerin beschloß am 5.11.1982 den Flächennutzungsplan der Gemeinde. In diesem Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 einschließlich der Grundstücke Nr. 107/1 und 107/2 der Flur 11 als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Regierungspräsident in K. genehmigte den Flächennutzungsplan mit Verfügung vom 3.5.1983 unter bestimmten Auflagen. Hiergegen hat die Antragsgegnerin Widerspruch erhoben, der durch Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidenten in K. vom 3.7.1984 zurückgewiesen wurde. Die von der Antragsgegnerin hiergegen angestrebte Klage wurde durch einen vor dem Verwaltungsgericht Kassel abgeschlossenen Vergleich vom 24.11.1986 beendet, wonach das Land Hessen sich verpflichtete, die Auflage Nr. 3 durch einen textgleichen Hinweis zu ersetzen.

- <sup>4</sup> Mit Schreiben vom 9.9.1985 teilte die Antragsgegnerin den Anwohnern der Straße B., W. und A., darunter auch dem Antragsteller, mit, daß sie beabsichtige, die Grundstücke zwischen den vorgenannten Straßen als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wobei das Grundstück Pension U. als Sondergebiet "Pension, Cafe, Restaurant, Altenwohnheim" einbezogen werden solle. Sie lud zu einer am 19.9.1985 durchgeführten öffentlichen Darlegung und Anhörung ein. Bereits mit Schreiben vom 21.9.1985 wandten sich zahlreiche Bewohner des betroffenen Gebiets an die Antragsgegnerin und erklärten, sie seien nicht damit einverstanden, daß das Grundstück "U." als Sondergebiet ausgewiesen werde.
- <sup>5</sup> Am 23.9.1985 beschloß die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin, den Bebauungsplan Nr. 4 "W.hof" aufzustellen. Der Beschluß sowie die Offenlegung der Plandarstellung vom 30.9. bis 22.10.1985 in der Gemeindeverwaltung wurden in der "N. W.", dem amtlichen Bekanntmachungsorgan der Antragsgegnerin, vom 27.9.1985 öffentlich bekanntgemacht. Mit Schreiben vom 17.10.1985 erhoben die Antragsteller Bedenken gegen die vorgesehene Ausweisung des Sondergebiets sowie die eingeschossige Bauweise im reinen Wohngebiet.
- <sup>6</sup> Die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin beschloß in ihrer Sitzung vom 5.3.1986 die Offenlegung des Bebauungsplans vom 14.4. bis 15.5.1986 und machte diesen Beschluß in der "N. W." vom 4.4.1986 öffentlich bekannt. Die Antragsteller wiederholten mit Schreiben vom 21.3.1986 ihre Bedenken gegen den Plan.
- <sup>7</sup> Am 2.6.1986 beschloß die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin u. a. die Bedenken der Antragsteller mit der Begründung zurückzuweisen, das Sondergebiet entspreche in seinen Auswirkungen etwa dem des allgemeinen Wohngebiets. Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr sollten über alternative Standorte für den ruhenden Verkehr unterbunden werden. Im übrigen Planbereich sei eine zweigeschossige Bauweise ausgewiesen. Die zweigeschossige Bauweise des Sondergebiets stehe im Einklang mit den übrigen Festsetzungen des Planbereichs. Die Zurückweisung wurde den Antragstellern mit Schreiben der Antragsgegnerin vom 12.6.1986 mitgeteilt.
- <sup>8</sup> Mit Beschluß vom 30.6.1986 beschloß die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "W.hof" a b c zu streichen und hierüber eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchzuführen und gab hierzu u.a. den Antragstellern mit Schreiben vom 1.7.1986 Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Antragsteller hielten mit Schreiben vom 17.9.1986 ihre bisher erhobenen Bedenken aufrecht.
- <sup>9</sup> Am 15.9.1986 beschloß die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin den Bebauungsplan als Satzung. Der Regierungspräsident in K. genehmigte den Bebauungsplan mit Verfügung vom 4.11.1986. Die Genehmigung wurde in der "N. W." vom 14.11.1986 öffentlich bekanntgemacht.
- <sup>10</sup> Am 15.1.1987 haben die Antragsteller bei dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan Nr. 4 "W.hof" im Wege der Normenkontrolle angefochten. Sie sind der Ansicht, die Voraussetzungen für den Erlass des Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BBauG seien nicht erfüllt. Der in der Begründung des Bebauungsplans wiederholte Gesetzeswortlaut sei keine geeignete Begründung. Es seien auch keine dringenden Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 BBauG für ein solches Verfahren ersichtlich. Das Plangebiet sei bebaut und es stünden keine freien Flächen zur Verfügung. Für eine evtl. Regelungsbedürftigkeit könne auf § 34 BBauG zurückgegriffen werden. Das Gebiet stelle sich mit Ausnahme des Grundstücks A. 10, auf dem eine Hotelpension betrieben werde, einheitlich als reines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan sei lediglich im Hinblick auf die dort bisher unzulässigerweise betriebene Nutzung aufgestellt worden.
- <sup>11</sup> Damit habe sich die Antragsgegnerin über die zwingenden Gründe des § 8 Abs. 4 BBauG hinweggesetzt, so daß insoweit eine Heilung nach § 155 b Abs. 1 Nr. 5 BBauG nicht in Betracht komme. Der Bebauungsplan widerspreche den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BBauG. Die Wohnbedürfnisse der betroffenen Anlieger würden nicht in hinreichender Weise berücksichtigt. Die Planungsgrundsätze des § 1 BBauG würden durch die Regelung der Baunutzungsverordnung konkretisiert. Danach seien nach § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Unter keinen Umständen sei dort ein Tagescafe zulässig, in dem auch Tagungen und Familienfeiern abgehalten werden dürften. Der Bebauungsplan sei auf das dort betriebene Restaurant und Cafe zugeschnitten. Mit 110 Sitzplätzen sei dies kein kleines Cafe mehr. Die durch das Sondergebiet hervorgerufene Konfliktsituation sei von der Antragsgegnerin nicht gesehen, zumindest nicht gelöst worden. Cafe und Pension hätten einen erheblichen Pkw-Verkehr zur Folge, für den Parkplätze erst geschaffen werden müßten. Selbst bei einer Errichtung der vorgesehenen Parkplätze bliebe es bei dem erheblichen Suchverkehr, der sich auf der schmalen Anliegerstraße vollziehe. Darin liege ein erhebliches Abwägungsdefizit.

- <sup>12</sup> Die weitere Begründung des Bebauungsplanes, das Sondergebiet sei festgelegt worden, um eine Nutzungseinschränkung zu erhalten, wie sie in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sei, sei unzutreffend. In einem allgemeinen Wohngebiet sei ein Tagescafe ebenfalls nicht zulässig. Die erklärte Planungsabsicht, nämlich eine Nutzung im Rahmen des Fremdenverkehrs, gehe darüber weit hinaus. Derartige Einrichtungen seien in einem allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig. Eine Problembewältigung werde insoweit nicht dadurch erreicht, daß die in Speisewirtschaften übliche Bewirtung nicht gestattet sei. Sie würden in erheblichem Umfang von den angegriffenen Festsetzungen des Sondergebiets betroffen, weil sie abgesehen von dem An- und Abfahrtsverkehr auch durch die von den Gästen ausgehende Lärmbelästigung betroffen würden. Der Mangel im Abwägungsvorgang sei offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen.
- <sup>13</sup> Für die Festsetzung einer Waldabstandsfläche fehle es an einer gesetzlichen Grundlage und einer sachlichen Begründung.
- <sup>14</sup> Die Antragsteller beantragen,
- <sup>15</sup> den am 15.9.1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 4 "W.hof" der Gemeinde N. insoweit für ungültig zu erklären, als er ein Sondergebiet "Altenheim, Tagescafe, Pension und Wohnen und eine Waldabstandsfläche festsetzt.
- <sup>16</sup> Die Antragsgegnerin beantragt,
- <sup>17</sup> die Antrag zurückzuweisen.
- <sup>18</sup> Sie ist der Auffassung, der Antrag sei unzulässig, soweit er sich gegen die Festsetzung einer Waldabstandsfläche richte. Bei der Waldabstandsfläche handele es sich nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplans, sondern um die reine Kennzeichnung einer Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich seien. Dies werde durch die Bezugnahme auf § 9 Abs. 5 BBauG deutlich.
- <sup>19</sup> Soweit sich der Antrag gegen die Festsetzung des Sondergebiets wende, sei er unbegründet. Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 BBauG liege nicht vor. Selbst wenn ein solcher Verstoß vorläge, wäre er nach § 155 b BBauG als geheilt anzusehen. Sie habe sich bezüglich des Flächennutzungsplans gegen eine rechtswidrige Genehmigungspraxis des Regierungspräsidenten in K. zur Wehr gesetzt, so daß der Flächennutzungsplan nicht habe rechtswirksam werden können. In einem derartigen Fall sei ohne weiteres von dringenden Gründen im Sinne des § 8 Abs. 4 BBauG auszugehen, zumal die Bebauung im jetzigen Sondergebiet bereits im Streit gewesen sei und der Bebauungsplans insgesamt der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegengestanden habe. Daß die Begründung des Bebauungsplans insoweit unvollständig sei, sei gemäß § 155 b Abs. 1 Nr. 3 BBauG unschädlich. Schließlich komme hier auch die Heilungswirkung des § 155 b Abs. 1 Nr. 8 BBauG zur Anwendung. Der Bebauungsplan widerspreche nicht den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BBauG. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung seien ausreichend berücksichtigt worden. Die Gemeinde N. habe als staatlich anerkannter Erholungsort die Belange des Fremdenverkehrs als wichtigen Entwicklungs- und Erwerbszweig in die Abwägung einstellen und diesem Belang den Vorrang vor den Interessen an einer völlig unveränderten städtebaulichen Situation einräumen müssen. Durch die Festsetzung eines aus dem Rahmen sonstiger Baugebietsnutzung fallenden Sondergebiets mit zusätzlichen Einschränkungen bezüglich der Öffnungszeiten des Tagescafes werde ausreichend auf die umgebende Wohnnutzung Rücksicht genommen. Der Vorwurf, daß die Fragen des ruhenden und fließenden Verkehrs nicht bewältigt worden seien, sei unzutreffend. Bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans sei die Anlegung von Stellplätzen in einer Entfernung von weniger als 300 m im Bereich der Gemarkung S. ausreichend gesichert gewesen. Wegen der geringen Straßenbreiten habe nach der Lebenserfahrung davon ausgegangen werden müssen, daß angesichts des Angebots eines großzügig angelegten Stellplatzbereiches der von den Antragstellern befürchtete Parkplatzsuchverkehr nicht stattfinden werde. Zwischenzeitlich seien die erforderlichen Stellplätze angelegt und ein Hinweisschild auf diese letzte Parkmöglichkeit angebracht worden. Danach sei es zu keinen ernsthaften Beeinträchtigungen mehr gekommen.
- <sup>20</sup> Ein Ordner Flächennutzungsplan nebst Verfahrensgang und ein Ordner Bebauungsplan Nr. 4 "W.hof" nebst Verfahrensgang der Antragsgegnerin sowie die Gerichtsakten des Verwaltungsgerichts Kassel II/3 E 1328/84 Gemeinde N. gegen Land Hessen, 2/3 E 2129/87 S. gegen Landkreis K., die Gerichtsakten des Senats 3 TH 1020/92 Siebert gegen Landkreis Kassel und 3 UE 842/92 U. gegen Landkreis K. waren Gegenstand der Beratung.

#### Gründe

- <sup>21</sup> Die Entscheidung erfolgt gemäß § 47 Abs. 6 Satz 1 VwGO durch Beschluß, denn eine mündliche Verhandlung ist nicht erforderlich.

- <sup>22</sup> Der Normenkontrollantrag ist zulässig. Er ist statthaft, denn er richtet sich gegen einen Bebauungsplan, dessen Festsetzungen gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Hess-AGVwGO der Überprüfung in einem Normenkontrollverfahren unterliegen.
- <sup>23</sup> Die Antragsteller sind auch antragsbefugt. Sie haben gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO durch den Bebauungsplan einen Nachteil erlitten. Einen Nachteil im Sinne der vorgenannten Bestimmung kann geltend machen, wer vorträgt, Träger eines schutzwürdigen Interesses zu sein, das bei der Bebauungsplanung hätte berücksichtigt werden müssen, aber nicht oder nicht genügend berücksichtigt worden ist (BVerwG, Beschluß vom 9.11.1979, BVerwGE 59, 87 (99); Battis-Krautzberger-Löhr, BBauG, 3. Aufl., § 10 Rdnr. 15). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Antragsteller machen geltend, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans ihre schutzwürdige Wohnruhe in der Nachbarschaft des Sondergebiets nicht gebührend berücksichtigt habe. Durch den Pensionsbetrieb und das Cafe müßten sie auf ihrem Grundstück mit erheblichen Beeinträchtigungen, vor allem durch den Parkplatzsuchverkehr der Gäste, rechnen. Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnruhe eines Hausgrundstücks ist nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.
- <sup>24</sup> Der Normenkontrollantrag ist auch begründet.
- <sup>25</sup> In formeller Hinsicht begegnet der angefochtene Bebauungsplan keinen Bedenken. Der Beschluß vom 23.9.1985, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 1 BBauG ordnungsgemäß in der "N. W." vom 27.9.1985 öffentlich bekanntgemacht worden. Die Antragsgegnerin hat auch eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG durchgeführt. Zwar erfolgte die vorgezogene Bürgerbeteiligung bereits am 19.9.1985 im Bürgermeisteramt der Antragsgegnerin und damit vor dem Aufstellungsbeschluß vom 23.9.1985, eine bestimmte zeitliche Festlegung hierfür enthält das Gesetz jedoch nicht. In der Regel erfolgt die Beteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses. Es ist jedoch unschädlich, wenn sie bereits unmittelbar davor erfolgt (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BBauG, Stand: März 1987, § 2 a Rdnr. 41). Darüber hinaus ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die sich aus § 2 a Abs. 1 bis 5 BBauG für die vorgezogene Bürgerbeteiligung ergeben, von vornherein unbeachtlich (§§ 244 Abs. 1 Satz 1, 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 155 a Abs. 2 erste Hälfte BBauG). Auch das förmliche Auslegungsverfahren nach § 2 a Abs. 6 BBauG ist von der Antragsgegnerin ordnungsgemäß durchgeführt worden. Der Planentwurf lag nach dem Auslegungsbeschluß der Antragsgegnerin vom 5.3.1986 in der Zeit vom 14.4. bis 15.5.1986 in der Gemeindeverwaltung der Antragsgegnerin zur allgemeinen Einsichtnahme aus, nachdem dies zuvor in der "N. W." vom 4.4.1986 öffentlich bekanntgemacht worden war.

<sup>26</sup> Der Bebauungsplan verstößt gegen § 8 Abs. 4 BBauG. Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans lag ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht vor. Dringende Gründe sind solche von ernst zu nehmendem Gewicht, d. h. solche, die zum Vorziehen der verbindlichen Planung drängen. Sie liegen z.B. vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu verwirklichen (vgl. [BT-Drucks. 8/2451 S. 17](#)). Erhebliche Nachteile können darin bestehen, daß Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Sicherung oder Neuschaffung von Arbeitsplätzen ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht durchgeführt werden können oder ohne ihn ein starker Bedarf von Bauland der aus dringenden städtebaulichen Gründen gedeckt werden muß, nicht erfüllt werden kann. Dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 BBauG stellen eine Konkretisierung des städtebaulichen Erfordernisses (§ 1 Abs. 3 BBauG) für den Bebauungsplan in den Fällen dar, in denen ein beschlossenes planerisches Gesamtkonzept für das Gemeindegebiet in Gestalt des Flächennutzungsplans noch nicht existiert und dessen Aufstellung nicht abgewartet werden kann (BVerwG, Urteil vom 14.12.1984, [DVBl. 1985, 795](#) (796); Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 8 Rdnr. 16). Je sicherer vorhergesagt werden kann, daß die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die dringenden Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans über die Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BBauG hinaus zu stellen. Derartige dringende Gründe sind von der Antragsgegnerin nicht geltend gemacht worden. Die Begründung des Bebauungsplans erschöpft sich in der Wiedergabe des Gesetzeswortlauts des § 8 Abs. 4 BBauG, daß die Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans im vorliegenden Fall gegeben seien, da die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung hier besonders dringend sei und der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehe. Dringende Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans sind auch sonst nicht zu erkennen. Das Gebiet des Bebauungsplans ist bereits nahezu vollständig bebaut; die Bebaubarkeit der restlichen Freiflächen beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 BBauG, so daß ein dringendes Interesse an der Bebaubarkeit von Grundstücken nicht gegeben ist. Die dringenden Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans sind allein darin zu sehen, für die auf dem Grundstück A. 10 betriebene Pension nebst Cafe eine bauplanungsrechtliche Rechtsgrundlage zu schaffen. Sie erfüllen nicht die Anforderungen des § 8 Abs. 4 BBauG, sondern stellen sich als zweckfremde Erwägungen dar. Die Bauleitplanung ist nicht dazu da, fehlerhafte oder rechtlich zweifelhafte Baugenehmigungen zu heilen (vgl. Gelzer, Bauplanungsrecht, 5. Aufl., Rdnr. 47). Erforderlich ist eine Bebauungsplanänderung nicht, die im wesentlichen nur dazu dient, eine vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Fehlentwicklung im privaten Interesse der betroffenen Bauherren zu legalisieren, ohne daß gleichzeitig städtebauliche Gründe für eine solche Änderung sprechen (vgl. OVG Rh-Pf, Urteil vom 5.3.1986, [BauR 1986, 412](#); HessVGH, Urteil vom 20.6.1990, BRS 50 Nr. 7; Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Stand: Oktober 1991, § 1 Rdnr. 39). Dies gilt auch bei Fehlentwicklungen im unbeplanten Bereich.

<sup>27</sup> Die Verletzung des § 8 Abs. 4 BBauG ist jedoch gemäß § 244 Abs. 1 i.V.m. § 214 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geheilt worden. Danach ist für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder -- wie hier -- an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind.

<sup>28</sup> Der Bebauungsplan verstößt auch gegen § 11 Abs. 1 BauNVO, denn die Grundstücke A. 8 und 10 durften nicht als Sondergebiet festgesetzt werden. Nach dieser Vorschrift sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen läßt (BVerwG, Urteil vom 29.9.1978, BRS 33 Nr. 11). Die von der Antragsgegnerin festgesetzte Nutzungsart "Altenheim, Tagescafe, Pension, Wohnen" ist in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig, denn nach Abs. 2 Nr. 1 der vorgenannten Bestimmung sind dort Wohngebiete, wozu auch sogenannte Altenheime zählen (vgl. Fickert-Fiesler, BauNVO, 6. Aufl., § 3 Rdnr. 11.1) zulässig, und nach Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die festgesetzte Nutzungsart unterscheidet sich damit nicht von den in den §§ 2 bis 10 genannten Gebieten. Das Ziel der Antragsgegnerin, wie es in der Begründung des Bebauungsplans zum Ausdruck kommt, "die Realnutzung Wohnen/Fremdenverkehr festzuschreiben", läßt erkennen, daß es ihr in erster Linie um die planungsrechtliche Erfassung der auf den Grundstücken A. 8 und 10 ausgeübten Nutzung geht, d. h. um die Zulassung eines Beherbergungsbetriebes inmitten eines tatsächlich vorhandenen reinen Wohngebiets. Dadurch soll erreicht werden, daß ein grundsätzlich in einem reinen Wohngebiet nicht zulässiger Beherbergungsbetrieb dort weiter verbleiben darf.

<sup>29</sup> Schließlich verstößt der Bebauungsplan auch gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BBauG. Diese Vorschrift ist gemäß § 244 Abs. 2 BauGB anwendbar, wobei für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend ist (§ 214 Abs. 3 BauGB). Das Abwägungsgebot erfordert, daß eine Abwägung überhaupt stattfindet, daß in die Abwägung alle nach Lage der Dinge zu berücksichtigenden Belange eingestellt werden und daß weder die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt noch der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urteile vom 12.12.1969, BVerwGE 34, 301 (309) und vom 01.11.1974, BVerwGE 47, 144 (146)). Im vorliegenden Fall hat die Antragsgegnerin die objektive Gewichtigkeit der hier aufeinanderstoßenden privaten Interessen der Antragsteller sowie der übrigen Nachbarn des Grundstückskomplexes A. 8 und 10 und die privaten Interessen der Betreiber des Pensionscafes verkannt und dadurch fehlerhaft eingeschätzt. Die für den Grundstückskomplex A. 8 und 10 festgesetzte Nutzung "Altenheim, Tagescafe, Pension, Wohnen" führt zu einem Nutzungskonflikt mit den Grundstücken der Antragsteller und den übrigen Anliegern. In einem reinen Wohngebiet können nach § 3 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Hier kommen nur Betriebe ohne öffentliches Restaurant, etwa ein Hotel Garni, in Betracht, wobei auch dann die Ausnahme verweigert werden soll, wenn mit der Zufahrt besondere Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verbunden sind (BVerwG, Beschluß vom 29.1.1982, BRS 39 Nr. 45). Schank- und Speisewirtschaften sind wegen der mit ihrem Betrieb verbundenen Geräusche in der Aufzählung des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht enthalten und deshalb in einem reinen Wohngebiet unzulässig (BVerwG, Beschluß vom 24.11.1967, BRS 18 Nr. 14). Das gilt auch für Gastwirtschaften mit Fremdenzimmern. Allerdings unterscheidet sich hiervon ein Pensionsbetrieb, auch wenn in ihm Pensionsgäste verpflegt werden. Er ist als Betrieb des Beherbergungsgewerbes anzusehen. Aufgrund der durch die unterschiedlichen Nutzungsarten auftretenden Nutzungskonflikte hat die Rechtsprechung den Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen entwickelt. Dieser Grundsatz wird durch die verbindliche Planungsrichtlinie des § 50 BImSchG bestätigt, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen sind, daß schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz erfährt allerdings bei Konfliktsituationen in Gemengelagen eine Ausnahme. Unter Gemengelagen sind Gebiete mit mehr oder weniger engem Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen zu verstehen, die sich in der einen oder anderen Beziehung gegenseitig beeinträchtigen. Bei Gemengelagesituationen ist eine räumliche Trennung nicht von vornherein erforderlich; vielmehr können anstelle der räumlichen Trennung andere instrumentelle Möglichkeiten in Betracht kommen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß vorgefundene Immissionsbelastungen nicht von vornherein der Planung zuzurechnen und daher auch nicht von ihr zu lösen sind.

- <sup>30</sup> Im vorliegenden Fall besteht seit Jahren zwischen den Betreibern des Pensionscafes, das als Speisegaststätte betrieben wird, deren Nachbarn, der Antragsgegnerin und der Bauaufsicht Streit über Umfang und Zulässigkeit des ausgeübten Betriebes. Diese Konfliktsituation hat die Antragsgegnerin nicht gelöst, sondern durch die Ausweisung des Sondergebiets einseitig zu Lasten der Anlieger des Gebietes geregelt. Sie hat damit gegen das Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 BBauG verstoßen. Die Heilung eines fehlerhaften Abwägungsergebnisses ist nicht möglich. Daß eine Planung inhaltlich abgewogen sein muß, d. h. die von ihr berührten öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung des durch politische Entscheidung des Planungsträgers vorgegebenen Ziels in einen gerechten Ausgleich bringen muß, entspricht dem rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsprinzips. Die inhaltliche Unabgewogenheit führt zur Nichtigkeit des Plans.
- <sup>31</sup> Soweit die Antragsteller die in dem Bebauungsplan enthaltene Waldabstandsfläche angreifen, wird darauf hingewiesen, daß es sich hierbei lediglich um eine nach § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnete Fläche handelt. Im Gegensatz zur Festsetzung bringt die Kennzeichnung nicht den planerischen Willen der Gemeinde zum Ausdruck, sondern enthält lediglich einen Hinweis für die Grundstückseigentümer und die Genehmigungsbehörde, daß bei der Genehmigung von Vorhaben die besondere Beschaffenheit der Fläche zu beachten ist. Dabei haben die Gemeinden die von den Forstbehörden gestellten Anforderungen an Gebäudeabstände zum Wald zu beachten. Die zum Schutz des Waldes oder der Bauherren notwendigen besonderen Anforderungen ergeben sich ausschließlich aus der bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 Abs. 3 HBO 1977 (§ 8 Abs. 16 HBO 1990). Die Antragsgegnerin hat durch ihre im Textteil des Bebauungsplans enthaltene Bezugnahme auf § 9 Abs. 5 BBauG eindeutig zum Ausdruck gebracht, daß es sich bei der Waldabstandsfläche lediglich um eine Flächenkennzeichnung und nicht um eine planerische Festsetzung handelt.
- <sup>32</sup> Die Antragsteller haben zwar lediglich die Teilnichtigkeitklärung des Bebauungsplans beantragt, woran der Senat gemäß § 88 VwGO grundsätzlich gebunden ist, dennoch ist im vorliegenden Fall der gesamte Bebauungsplan für ungültig zu erklären. Die Frage, ob eine Teil- oder Gesamtnichtigkeit anzunehmen ist, beantwortet sich danach, ob der gültige Teil des Plans, für sich betrachtet, noch eine den Anforderungen des § 1 BBauG gerecht werdende sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und ob die Gemeinde nach ihrem im Planverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, Beschluß vom 20.08.1991, [NVwZ 1992, 567](#); Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BBauG, Stand: Oktober 1991, § 10 Rdnr. 36). Sie ist hier im Sinne einer Gesamtnichtigkeit zu beantworten. Einzelne Regelungen eines Bebauungsplans können dann nicht mehr sinnvoll sein, wenn ihre Nichtigkeit das Planungskonzept in seinem Kerngehalt trifft, so daß nur noch ein Planungstorso übrig bleiben würde (BVerwG, Beschluß vom 8.8.1989, [DVBl. 1989, 1103](#) (1104)). So liegt es auch hier. Die Ausweisung einer Fläche für Einrichtungen des Fremdenverkehrs gehört zum Kerngehalt des Bebauungsplans Nr. 4 "W.hof". Es kann nicht mit der gebotenen Sicherheit angenommen werden, daß die Antragsgegnerin einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte.
- <sup>33</sup> Der Bebauungsplan ist daher insgesamt für nichtig zu erklären.