

# Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch

www.ammerbuch.de

Absender: Raphaela Fuhrer, Tel. 07073 / 9171-7315

SSK:440887

Termin für die Veröffentlichung:

21.03.2024

Rubrik: Amtliche Bekanntmachungen

---

## **Bebauungsplan "Hottenberg-West" in Ammerbuch-Poltringen - Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans**

Der Gemeinderat hat am 18.03.2024 in öffentlicher Sitzung die Aufhebung des Bebauungsplans „Hottenberg-West“ beschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/22) § 13b (Baugesetzbuch) BauGB, der Erleichterungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen enthält und auch als Grundlage für den Bebauungsplan „Hottenberg-West“ diente, wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Zusammengefasst wurde bemängelt, dass im planungsrechtlichen Außenbereich nicht von vornherein erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden könnten. Daher hätten nach europäischem Recht für Bebauungspläne im Außenbereich eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden müssen.

Nach Eingang der Begründung zu diesem Urteil hat das Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 11.10.2023 aktualisierte Handlungsempfehlungen herausgegeben, wonach unionsrechtswidrige Rechtsvorschriften zwar nicht nichtig, aber aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts unanwendbar seien. Den Anwendungsvorrang hätten grundsätzlich sowohl die mitgliedstaatlichen Gerichte als auch die Verwaltungsbehörden zu beachten. Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB bestand demnach von Anfang an (ex tunc), wirke sich also grundsätzlich auf sämtliche Planverfahren seit Einführung der Vorschrift aus.

Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht in solchen Fällen die Heilungsvorschrift des § 215 BauGB für anwendbar erklärt, Sie greift allerdings nur, wenn der Mangel nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde gerügt wird. Die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans „Hottenberg-West“ wurde mehrfach innerhalb dieser Frist gerügt.

Auch der am 20.12.2023 zur Ergänzung der § 13b-Verfahren eingeführte § 215a BauGB ist nicht anwendbar, da diese Vorschrift nur für solche Bebauungspläne gilt, die voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, was für den Bebauungsplan „Hottenberg-West“ nicht zutrifft.

Daher bleibt es dabei, dass der Bebauungsplan „Hottenberg-West“ aufgrund von Verstößen gegen das Unionsrecht von Anfang an unanwendbar ist.

## Folgen für die Gemeinde

Unmittelbar nach Eingang der Begründung hat die Gemeindeverwaltung das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts geprüft, sich mit den Rechtsfolgen auseinandergesetzt und die Schlüsse für das weitere Verfahren gezogen. Nachdem das beschleunigte Verfahren der §§ 13 b und 13 a BauGB zur Unanwendbarkeit des bisherigen Bebauungsplans „Hottenberg-West“ geführt hat, wurden die Vorarbeiten zum sogenannten Regelverfahren eingeleitet, um durch ein neues Verfahren einen rechtmäßigen Bebauungsplan herbeizuführen. Dies wurde auch in der Öffentlichkeit kommuniziert.

nigte Verfahren der §§ 13 b und 13 a BauGB zur Unanwendbarkeit des bisherigen Bebauungsplans „Hottenberg-West“ geführt hat, wurden die Vorarbeiten zum sogenannten Regelverfahren eingeleitet, um durch ein neues Verfahren einen rechtmäßigen Bebauungsplan herbeizuführen. Dies wurde auch in der Öffentlichkeit kommuniziert.

Auf der Grundlage der bereits vorliegenden ausführlichen Umweltinformationen wurde eine neue Umweltprüfung sowie ein neuer Umweltbericht mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Auftrag gegeben. Diese Untersuchungen sind inzwischen abgeschlossen und werden derzeit in den neuen Bebauungsplan eingearbeitet. Um den neuen Bebauungsplan rechtlich abzusichern, wurden – über die bereits vorliegenden Untersuchungen und Gutachten hinaus – weitere Untersuchungen in Auftrag gegeben, u. a. eine Untersuchung des zu erwartenden Verkehrs und darauf aufbauend eine Verkehrslärmprognose. Diese Untersuchungen werden in Kürze abgeschlossen sein, so dass noch in diesem Frühjahr das Verfahren für den neuen Bebauungsplan „Hottenberg-West“ mit einem neuen Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden kann.

## Schriftverkehr mit dem Rechtsanwalt des BUND Baden-Württemberg

Mit Schriftsatz vom 05.02.2024 haben die Rechtsanwälte Philipp-Gerlach und Teßmer in Vertretung des BUND Baden-Württemberg e. V. die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans „Hottenberg-West“ gerügt und die Gemeinde unter Fristsetzung um Mitteilung gebeten, dass der Satzungsbeschluss außer Kraft gesetzt wurde, der Bebauungsplan nicht vollzogen und ein Heilungsverfahren betrieben werde. Dabei war ihnen offenbar nicht bekannt, dass die Mängel bereits gerügt worden waren, die Gemeinde den Bebauungsplan offensichtlich nicht vollziehen werde und sie das Regelverfahren bereits vorbereitet hat. Alle diese Informationen hat die Verwaltung den Rechtsanwälten in ihrem Antwortschreiben vom 14.02.2024 mitgeteilt und darauf verwiesen, dass sie die „Außerkraftsetzung“ des Bebauungsplans für nicht erforderlich halte, da er nach allgemeiner Ansicht (s.o.) ohnehin von Anfang an unanwendbar sei. In einem weiteren Schreiben der Rechtsanwälte vom 14.02.2024 wurde um Übermittlung von „Beschlüssen“ gebeten, die im Antwortschreiben der Verwaltung überhaupt nicht erwähnt worden waren und um Übermittlung von Dokumentationen der bereits durchgeführten Untersuchungen. Diese Dokumentationen wurden mit dem erneuten Antwortschreiben der Verwaltung vom 20.02.2024 übersandt und gleichzeitig die Bereitschaft erklärt, den erbetenen Aufhebungsbeschluss in der nächsten Gemeinderatssitzung zu fassen, falls die Rechtsanwälte die rechtliche Notwendigkeit dieses Beschlusses durch Rechtsprechungs- oder Kommentarbelege nachweisen sollten.

Aus für die Verwaltung nicht nachvollziehbaren Gründen sind die Rechtsanwälte dieser Bitte nicht nachgekommen und haben stattdessen am 22.02.2024 einen Normenkontrollantrag beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg gestellt mit dem Ziel, den (alten) Bebauungsplan „Hottenberg-West“ für unwirksam zu erklären, einen Bebauungsplan, der nach allgemeiner Ansicht unanwendbar ist und zu dem die Gemeinde mehrfach erklärt hat, sie würde ihn nicht umsetzen, sondern alsbald ein Regelverfahren für einen neuen Bebauungsplan einleiten. Dieses Regelverfahren hat die Verwaltung durch die Beauftragung mehrerer Gutachten nachweislich bereits vorbereitet.

Zur Begründung stützen sich die Rechtsanwälte auf das bekannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts und auf die Ausführungen eines Einwohners, die dieser in einem Schreiben vom 21.02.2024 der Gemeinde zukommen ließ. Die im Schreiben des Einwohners aufgeführten, von ihm so bewerteten Mängel des alten Bebauungsplans „Hottenberg-West“ machen sich die Rechtsanwälte des BUND „zu eigen“, nachdem sie diese offenbar durchgesehen und geprüft haben. Es handelt sich größtenteils um solche Punkte, die bereits im vorangegangenen Verfahren beanstandet wurden und

die von der Verwaltung und am 16. 01. 2023 auch in der Abwägungsentscheidung des Gemeinderats zurückgewiesen wurden.

#### Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans, neues Regelverfahren

Nachdem die Gemeindeverwaltung wiederholt zum Ausdruck gebracht hat, dass sie am bisherigen Bebauungsplan „Hottenberg-West“ nicht festhält und ihn nicht umsetzen wird, soll dies zusätzlich noch durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderats klargestellt werden. Damit entzieht auch der Gemeinderat als Satzungsgeber dem bisherigen Bebauungsplan und dem Normenkontrollantrag seine Grundlage. Ob eine formelle Aufhebung eines von Anfang an offensichtlich nicht anwendbaren Bebauungsplans überhaupt rechtlich erforderlich ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt offenbleiben.

Gleichzeitig wird aber mit den inzwischen weit fortgeschrittenen Vorbereitungen für das Regelverfahren eines neuen Bebauungsplans „Hottenberg-West“ ein Zeichen gesetzt, dass der alte Bebauungsplan nicht ersatzlos wegfällt, sondern durch einen anderen, rechtmäßigen Bebauungsplan abgelöst wird. Diese Vorgehensweise dient auch den berechtigten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer und stellt klar, dass in absehbarer Zeit eine neue rechtliche Grundlage unter anderem für die Grundstücksverkäufe geschaffen wird.

