

[REDACTED]

**Gemeinde Himmelstadt
Kirchplatz 3**

97267 Himmelstadt

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Frankfurt am Main, den

26.07.2023

Betr.: [REDACTED] gg Gem. Himmelstadt -

**wegen Bauleitplanverfahren der Gemeinde Himmelstadt: Bebauungsplan
„Mausberg IV mit 6. Änderung des Bebauungsplans Mausbergs II !“**

hier: Anzeige anwaltlicher Vertretung und Ergänzung der Stellungnahme [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass uns [REDACTED]

[REDACTED] mit der Wahrnehmung Ihrer Interessen in oben genannter
Angelegenheit mandatiert haben; Vollmacht anbei.

Diese hatten am 19.07.2023 eine erste Stellungnahme bei der Verwaltungsgemeinschaft
eingereicht und am 22.07.2023 eine Ergänzung nachgereicht. Es handelt sich bei diesen
Eingaben um Stellungnahmen zum Bebauungsplan Entwurf aus der Position unserer Man-
dantschaft, die durch die Planung in ihren Rechten und Interessen betroffen ist.

Wir gehen davon aus, dass das Bauleitplanverfahren aufgrund der höchst richterlichen
Feststellung des Bundesverwaltungsgerichts zur Unvereinbarkeit des §13b BauGB mit dem
europäischen Gemeinschaftsrecht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) eingestellt wird, auch
wenn hierzu bislang lediglich die – allerdings eindeutige – Pressemitteilung des Bundes-
verwaltungsgerichts vorliegt. Sofern Sie über die schriftlichen Urteilsgründe unmittelbar nach
deren Eingang bei uns (als die den Revisionskläger vertretenden Rechtsanwälte) übermit-
telt bekommen haben möchten, teilen Sie uns dies bitte gerne mit.

[REDACTED]

Auch wenn ein Abschluss des Bauleitplanverfahrens bereits aufgrund des wesentlichen Verfahrensmangels ohnehin nicht möglich ist, möchten wir noch zusätzlich darauf hinweisen, dass ein Satzungsbeschluss vorliegend auch deswegen nicht rechtskonform wird erlassen werden kann, da weiterhin die gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 5, § 1a Abs.2 BauGB zur verpflichtenden, vorrangigen Ausschöpfung der Innenentwicklung nicht gewahrt werden; hier aufgrund der möglichen Befriedigung eines etwaigen Bedarfs an der Richtung von Wohnhäusern durch Nutzung der zahlreich vorhandenen Baulücken. Aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung steht diese Möglichkeit der Innenentwicklung einem Satzungsbeschluss zugunsten einer Außenbereichsumwandlung entgegen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine etwaig noch nicht vorhandene Bereitschaft der Eigentümer der betreffenden Flächen, diese für eine Wohnraumbebauung zur Verfügung zu stellen, die Gemeinde nicht an einer entsprechenden Überplanung - und ggf. auch der Festsetzung von Baugeboten - hindert. Auf die vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Mittel der Durchsetzung einer Wohnraumbebauung im Innenbereich mittels dafür bereitgestellter Enteignungsmöglichkeit weisen wir vorsorglich ebenfalls hin.

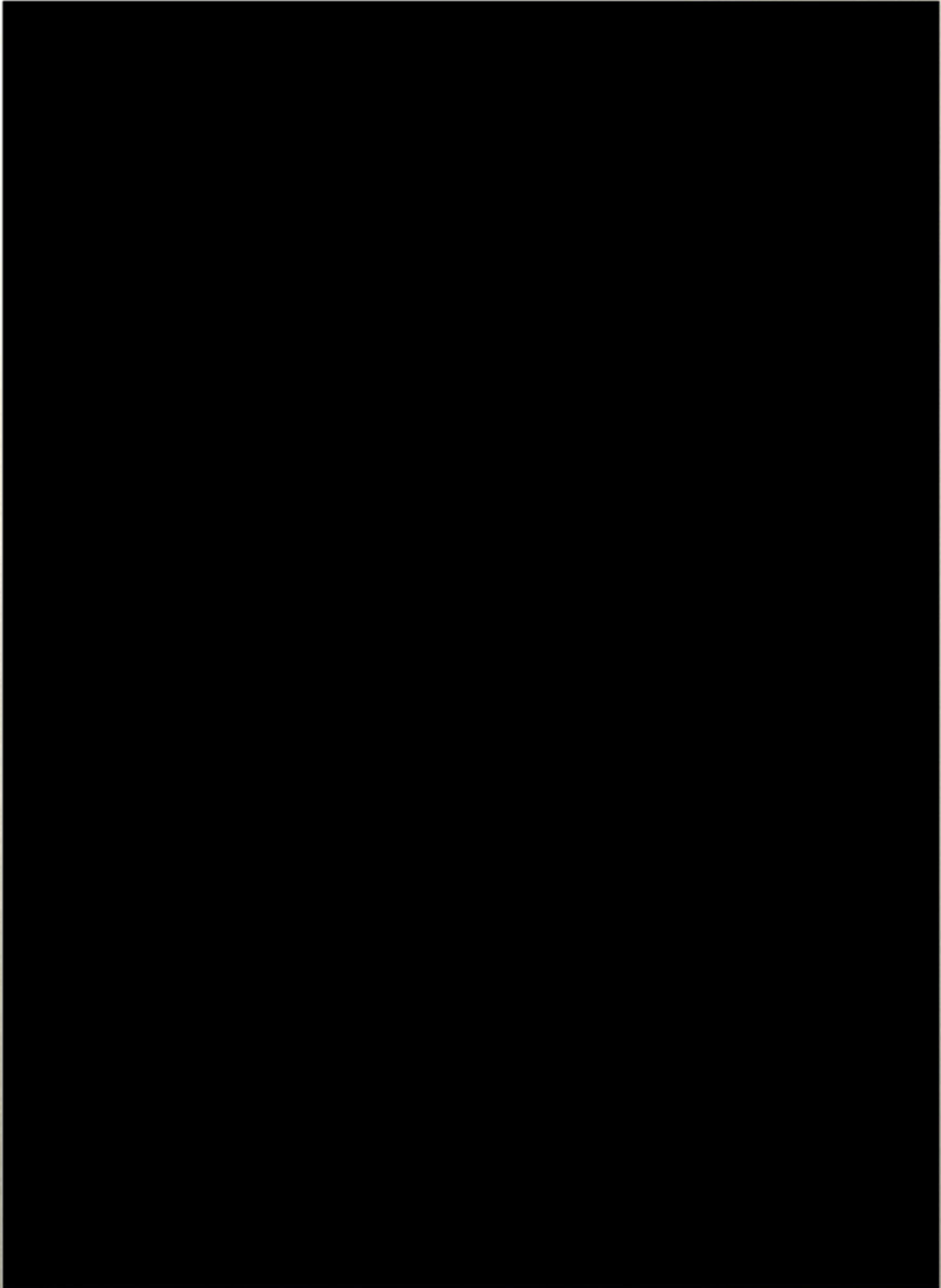
Wir bitten um Bestätigung des Eingangs der Stellungnahmen sowie Information über die Einstellung beziehungsweise eines etwaigen sonstigen Fortgangs des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen





VOLLMACHT



An die
VG Zellingen
Würzburger Straße 26
97225 Zellingen

Stellungnahme zum Bebauungsplan Mausberg IV mit 6. Änderung des Bebauungsplanes Mausberg II


Rüge gemäß §215 Abs.1 Bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Mausberg IV mit 6. Änderung des Bebauungsplan Mausberg II“ abgeben. Als langjährige Bürger von Himmelstadt liegt uns die Zukunft der Gemeinde am Herzen und wir möchten hiermit unsere Meinung dazu äußern.

1. Generelle Notwendigkeit des Baugebiets und wohnungsbauliche Situation in Himmelstadt

Selbst die Gemeinde Himmelstadt tut sich in Ihrer Begründung zum Neubaugebiet sehr schwer, die Notwendigkeit dieses Neubaugebiets zu justifyieren. Sehr richtig wird festgestellt, dass der Wohnflächenbedarf negativ ist und damit kein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen zu begründen ist. Dass der beabsichtigte Bauzwang nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist, sondern individuell über die Kaufverträge geregelt werden soll, ist generell abzulehnen, da dies Tür und Tor für individuelle Verhandlungen mit dem Käufer eröffnet, und letztendlich wird ein gewisser Prozentsatz dann doch keinen Bauzwang erfüllen müssen. Dies ist ein dramatischer Fehler, den die Gemeinde bereits bei den letzten Baugebieten Mausberg I/II/III begangen hat und der letztendlich dazu geführt hat, dass wie in der Begründung der Gemeinde erwähnt, noch 31 unbebaute Grundstücke in privater Hand sind. Die Anstrengungen der Gemeinde die Besitzer dieser 31 Grundstücke von einem Verkauf Ihres Baulands zu überzeugen, halten sich sehr in Grenzen. Hier könnte man viel deutlicher machen, dass es der ausdrückliche Wunsch ist diese Grundstücke zu bebauen und nicht als Kleingärten in bester Wohnlage zu benutzen oder verwildern zu lassen. Mit dem Besitz unbebauter Bauplätze sind auch Pflichten wie der Rückschnitt von Bewuchs und auch die tägliche Räumung der Gehwege im Winter verbunden. Dies wird von der Gemeinde nicht eingefordert und die Besitzer spüren keinerlei Druck etwas an Ihrem Verhalten zu ändern. Auch der Leerstand zusätzlicher 33 Objekten in Ortslage spricht Bände. Man ist nicht kreativ und willensstark genug, um an diesem Missstand etwas zu ändern, sondern setzt seit Jahren nur noch auf die Karte des zusätzlichen Neubaugebiets.



Das man den Slogan „Von Innen nach Außen“ tatsächlich noch als Motto zitiert, kann man fast nur noch als Sarkasmus bezeichnen, denn gehandelt wird gegenteilig. Mit diesem weiteren Baugebiet am Ortsrand geht Himmelstadt weitere große Schritte in Richtung „Donut – Dorf“.

Möchte man trotzdem bezahlbaren Wohnraum für junge Familien insbesondere aus Himmelstadt schaffen, ist Mausberg IV nicht die Lösung, sondern aufgrund des §13b nur die einfachste Variante.

Die „spontan“ entstandenen Möglichkeiten durch den §13b führen erkennbar dazu, dass in den Baugebieten keine städtebaulichen Qualitäten mit homogenen Siedlungsbildern in regionaler Tradition entstehen, sondern nur „Baurecht“, so auch in Himmelstadt.

Es wird nicht der tatsächliche Bedarf erfüllt, den auch Gemeinden im ländlichen Raum haben, sondern es wird ein vermeintliches „Marktinteresse“ gesehen. Der tatsächliche Bedarf wird nicht erkennbar, weil es dafür kaum Angebote gibt, also eine Nachfrage bereits unterbleibt. Nach eigenen Beobachtungen besteht - in Abhängigkeit vom Entstehungszeitraum von Siedlungsgebieten der 50er bis 80 Jahre wie z.B. der Ringstraße, meist der Wunsch älterer Personen in Einzel- oder 2-Personenhaushalten, ihr größeres Haus (oder auch aus früheren Zeiten kleineres Haus mit einem größeren Grundstück) aufzugeben und eine altersgerechte, kleinere Wohnung zu beziehen, wo sie auch bis ans Lebensende bleiben können (Möglichkeit, Einrichtungen wie im betreuten Wohnen zu nutzen). Wenn es ein derartiges Angebot im Ort gäbe, würden sie familiengerechte oder erweiterbare Häuser oder auch neu bebaubare Grundstücke freigeben. Solche „Generationenhäuser“ werden aber nicht von Fertighausanbietern und regionalen Baufirmen angeboten, sondern es muss das Interesse von Machern in der Gemeinde, d.h. in der Regel des Bürgermeisters sein, solche Vorhaben in der Gemeinde mindestens zu initiieren und, z.B. auch mit „Siedlungswerken“ karitativer Wohnungsbauträger zusammen durchzuführen.

Es gibt Gemeinden, in denen es solche Macher gibt, schaut man sich die großartigen Wohnungsbauprojekte in Retzstadt und Uettingen an. Auch in Himmelstadt gäbe es Plätze im Ortskern solche Projekte zu verwirklichen, welche die Gemeinde nachhaltig attraktiv machen würde. Man schreibt sich auf die Fahne den Ortskern wiederbeleben zu wollen und schon große Erfolge in diese Richtung erzielt zu haben, die Realität ist jedoch, dass der Ortskern zunehmend unattraktiv wird, man hat es inzwischen geschafft, dass es weder Einkaufsladen, Metzger noch einen Bäcker gibt. Ein Glaspavillon, der nur zur plakativen Außendarstellung dient, ändert an dieser Tatsache nichts. Auch das weiter Neubaugebiet am Ortsrand wird an dieser missglückten Gemeindepolitik Garnichts ändern.

Selbst vor Corona und der anhaltenden Rezession aufgrund des Ukraine Kriegs war die Notwendigkeit und die Argumentation sehr fraglich. In Anbetracht der enorm hohen Baupreise und hohen Zinsen wird sich wohl kaum eine Hand voll junger Familien aus Himmelstadt das Bauvorhaben eines Einfamilienhauses leisten können. Dies bedeutet das wir im Mausberg IV einen Zugang von Familien vor allem aus dem näheren Würzburger Umland haben werden, die dann nur in Himmelstadt „übernachten“, der Ortskern bleibt weiterhin unbelebt.



Weitere nicht aufgeführte Gründe für die Erschließung von Mausberg IV sind wohl die folgenden.

- Anlagen von „Baulandreserven“ (die von der Landes- und Regionalplanung nie genehmigt wurden und zu den berühmten „beleuchteten Wiesen“ führen),

- Bürgermeisterkonkurrenz, bzw. abwerben von Neubürgern aus der ebenfalls stagnierenden Nachbargemeinde, um „die Einwohnerzahl zu halten“ (was angesichts des demographischen Wandels ohnehin auf Dauer nicht möglich ist, kurz- und mittelfristig jedoch für die Gemeinden erhebliche Kosten mit sich bringt).

- Letztendlich haben sich bei der letzten Gemeinderatswahl alle Parteien für die Erschließung von Mausberg IV ausgesprochen und somit ein Wahlversprechen abgegeben, welches man jetzt mit Gewalt einhalten will. Dass sich die Welt, in der wir leben seitdem stark verändert hat und die Notwendigkeit des Baugebiets nicht mehr vorhanden ist wird anscheinend von niemandem im Gremium reflektiert oder sogar kritisch hinterfragt.



2. B-Plan Vorhaben Mausberg IV

Das vorgesehene Baugebiet liegt in einer nach Nordost abfallenden Hangmulde, die kesselförmig etwa mittig auf das bestehende Baugebiet Mausberg 2 zuläuft. Das Gelände fällt von der Südwestecke von ca. 203 m auf ca. 191 m (Angaben nach Luftbild Google Earth).

Die Bauplätze liegen alle hängig, die im östlichen Bereich mit einer Hangneigung von um die 8 Prozent nach Nordwesten/Norden, im westlichen Teil mit eher mit rund 12 Prozent nach Nordosten, am westlichen Rand jedoch mit rund 15 Prozent nach Ostnordost. Die Grundstücke sind also insgesamt mit ihrer Hangneigung sonnenabgewandt, was als Mangel empfunden wird.

2.1 Fehler in der Planzeichnung:

a. Festsetzungen nach Planzeichen § 9 Bau GB:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mausberg II“ ist keine Festsetzung, sondern ein Hinweis.
- „Baumfallgrenze“ ist nicht im Festsetzungskatalog nach § 9 Bau GB enthalten.

b. Festsetzungen nach Text § 9 Bau GB (6. Unzulässige Anlagen)

- Verbot von „fliegenden Gebäude“ muss durch „fliegenden Bauten“ ersetzt werden, sonst kommt einer auf die Idee, ein Container-Ensemble hinzustellen, da ja kein "Gebäude".
- Was sind „provisorische Gebäude“? Dies ist festsetzbar, sondern Frage des Baugenehmigungsverfahren.

c. Zu „E – Hinweise“

- Kleinbuchstaben durch Großbuchstaben aus Nutzungsschablone ersetzen
- Nummer 6 sollte nicht als Festsetzung bezeichnet werden, sonst wäre diese in B zu zuordnen, sondern als Vermaßung (Mindestmaß)

2.2 Kritikpunkte:

a. Baulicher Freiheitsgrad und Anschluss an Mausberg II:

Anders als das angrenzende Baugebiet Mausberg II in welchem die Bauart der Häuser deutlich reglementiert und die Geschossanzahl auf eine 1,5stöckige Bauweise festgelegt ist, gibt es im Mausberg IV große Freiheitsgrade (Narrenfreiheit), was die Bauweise angeht.

Die teilweise übertiefen Grundstücke provozieren Doppelhäuser und Häusergruppen, von denen die hinteren Hausteile dann über einen Stich erschlossen werden.

Anscheinend sind die Grundstücke noch nicht parzelliert, damit können auch ganz andere Teilungen entstehen, welche die Anlieger dann später böse überraschen kann.

Die Bebauung ist so offen festgesetzt, dass allerhand möglich wird.

Es sind sogar Häusergruppen bis zu 10m Höhe zulässig!

Anders als vom Bürgermeister Hemmelmann 2019 zugesichert wird der aktuell vorhandene Feldweg entfernt und dem neuen Baugebiet zugeschlagen. Dies bedeutet, dass es möglich ist, direkt anschließend an die vorhandenen Häuser im Mausberg II mit neuen Mehrfamilienhäusern anzuschließen und durch die kleinen schmalen Grundstücke ist es sehr wahrscheinlich, dass dies auch in diesem Bereich wahrgenommen wird. Die Gemeinde wird feststellen, dass die Grundstücke aufgrund der erwähnten ökonomischen Lage nicht „weggehen wie warme Semmeln“ und man wird am Ende froh sein, das die ortsbekanntes Bauunternehmen dann Mehrfamilienhäuser hier errichten.

Wenn man dies nicht will, muss dies im Bebauungsplan anders reglementiert werden!

Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität der aktuellen Anwohner dar und einen deutlichen Wertverlust der vorhandenen Immobilien, was nicht hinnehmbar ist.

Gerade auf Grund dieser möglichen Bauform ist eine räumliche und optische Abtrennung zu den vorhandenen Grundstücken vorzunehmen, z.B. durch einen bepflanzten Fußweg.

Unabhängig von den beschriebenen Unannehmlichkeiten wird es auch optisch für das Ortsbild eine sehr unschöne Sache und insbesondere die möglichen Häusergruppen erinnern eher an Randgebiete einer Großstadt. Die damit verbundenen infrastrukturellen und sozialen Schwierigkeiten werden sich ebenfalls einstellen.

b. Fehlende Merkmale des Baugebiets

- ca. fünf „Besucherstellplätze“ an der Einfahrt von der Mausbergstraße her.
- ein Spielplatz für Kleinkinder/ Grundschulalter, gerade wenn man sich „Bauplätze für junge Familien“ auf die Fahne schreibt, sollte das wohl das Mindeste sein. Ein aus unserer Sicht günstiger Platz wäre die im Südosten liegende, höchste Ecke des Baugebiets, die ohnehin schwerer zu erschließen ist.
- ein „Ausgang“ aus dem Gebiet für Spaziergänger auf den Feldweg oben am Hang (Spaziergänger, Jogger, Hundebesitzer, größere Kinder und Jugendliche für den Wald ...)
- Das Gehwegekonzept in der Planzeichnung nicht erkennbar, oder das Gehwegekonzept ist nicht vorhanden.
- Das „Vorhaben“ der Gemeinde zur Verpflichtung der Bauherren für eine Photovoltaik ist nicht mehr als eine Absichtserklärung/Greenwashing, die mit ziemlicher Sicherheit nicht zur Umsetzung kommen wird.

c. Bodendenkmal

Wie in der Zeichnung ersichtlich ist, befindet sich das geplante Baugebiet mitten Bodendenkmalsgebiet D-6-6024-0155 mit bereits nachqualifizierten Hinweisen aus Siedlungen der Linearbandkeramik, der Michelsberger Kultur, der Hallstattzeit und der jüngeren Latènezeit.

Die vorgelegte Planung geht mit der unwiederbringlichen Zerstörung der im Planungsgebiet zweifelsfrei erhaltenen Denkmalsubstanz einher. Deshalb ist eine fachgerechte Ausgrabung im gesamten Gebiet erforderlich, bevor irgendwelche Erdarbeiten beginnen können. Die Kosten dieser Ausgrabung sind von der Gemeinde zu tragen und werden letztendlich die Erschließungskosten steigern.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass weitere Grabungen auf Kosten der zukünftigen Bauherren erfolgen werden. Die zumutbaren Kosten für natürliche Personen liegen hierbei bei 5% der veranschlagten Kosten des Bauvorhabens. Auf diese potenziellen Kosten sind die zukünftigen Käufer im Kaufvertrag hinzuweisen.

d. Wasserschutzgebiet

Das geplante Gebiet befindet sich zum Großteil in einem Wasserschutzgebiet der Klasse III. Zwar hat die Gemeinde bereits Anstrengungen unternommen das Wasserschutzgebiet aufgrund der Bauplanungen „verlegen“ zulassen, um das Bauvorhaben zu erleichtern. Dies war bisher aber nicht von Erfolg gekrönt. Warum sich die Einzugszone des Wasserschutzgebiets auch genauso verschieben sollte, dass das geplante Baugebiet nicht mehr darin liegt, wirft weitere Fragen zur seriösen Vorgehensweise der Gemeinde auf.

Das Bebauen eines Wasserschutzgebiets der Klasse III steigert ebenfalls die Erschließungskosten und weiterführend die Kosten der Bauherren.

Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren.
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten.
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.
- Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen.
- Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.
- Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.
- Straßen, Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten.
- Die Verwertung von Baureststoffen / Bauschutt (z. B. Recyclingmaterial) ist aus Vorsorgegründen grundsätzlich nicht zulässig.
- Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 18.04.2017) ist zu beachten.

e. Fehlende oder unzureichende Infrastruktur:

- Kanalisation:

Gemäß dem aktuellen Planungsstand soll Mausberg IV an das vorhandene Kanalisationssystem von Mausberg I/II und weiterführend der Triebstraße angeschlossen werden. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass das vorhandene System einen weiteren Anschluss des beplanten Gebiets standhalten kann, insbesondere aufgrund der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Es ist eine Simulation eines Starkregenereignisses unter Einbau der zukünftigen versiegelten Flächen vorzulegen und anhand dessen die Machbarkeit des Anschlusses von einem unabhängigen Gutachter zu bewerten.

- Straßenanbindung:

Aufgrund der nach Süden ausgerichteten Lage des neuen Baugebiets wird ein Großteil der zukünftigen Bewohner Ihr Grundstück über die Brunntalstraße und die aktuelle Südspange anfahren. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen wird die ohnehin schon angespannte und beengte Verkehrssituation in diesem Ortsteil zusätzlich belasten bzw. für die Anwohner untragbar machen.

Ein Konzept zur Verbesserung des straßenbaulichen Anschlusses an die bestehende Situation in diesem Bereich ist vorzulegen.

- Kindergartenkapazität:

Schon heute ist die Kapazität des ortsansässigen Kindergartens nicht ausreichend, um die Nachfrage an Kindergartenplätzen zu decken. Der geplante Anbau zieht sich aufgrund der Lage im potenziellen Hochwassergebiet in die Länge. Selbst ohne Zuzug aus anderen Gemeinden ist der geplante Ausbau nur eine unzureichende Übergangslösung. Aufgrund der hohen Baupreise und Grundstückspreise werden wie bereits erwähnt hauptsächlich finanziell gut gestellte Familien aus dem Umland zuziehen. Dies bedeutet, dass gut und gerne 50 Kinder in unterschiedlichen Altersgruppen nach Himmelstadt zuziehen könnten.

Welche Lösungsansätze hat die Gemeinde hierfür ins Auge gefasst?

Eine pauschale und gern genommene Antwort wie – „Das kriegen wir bis dahin schon geregelt“ ist nicht ausreichend.

f. **Artenschutzgutachten:**

Das vorgelegte Artenschutzgutachten beschränkt sich lediglich auf das geplante Baugebiet. Aufgrund der Lage des geplanten Gebiets sind ebenfalls die Auswirkungen auf das direkt angrenzende Waldgebiet auf die darin vorherrschende Flora und Fauna zu untersuchen.

g. **Fehlender Bauzwang:**

Die Gemeinde führt in Ihrer Begründung an, dass sie keinen Zugriff auf die 31 unbebauten Bauplätze den früher erschlossenen Baugebieten hat. Dies ist tragisch da diese Gebiete bereits erschlossen, aber nicht verfügbar sind. Begründet ist diese Tatsache, dass man seiner Zeit keinen Bauzwang im Bebauungsplan festgelegt hat, bzw. nur unzureichend, denn Einleger und verhandlungsstarke Käufer kamen seiner Zeit um den Bauzwang herum.

Nun ist man im Begriff diesen Fehler erneut zu begehen!

In der Begründung wird zwar darauf verwiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, den Bauzwang individuell in den Kaufverträgen festzusetzen, allerdings beweist die Historie, dass diese Praxis nicht funktioniert und Spielraum für individuelle Verhandlungen potenzieller Käufer, insbesondere der Einleger lässt.

So werden die Bauplätze erneut zum Spekulationsobjekt und die gängige Praxis, insbesondere der Besitzer der landwirtschaftlichen Flächen, nämlich dass man sich den Grund für die weiteren Generationen sichert, setzt sich fort.

Es ist davon auszugehen, dass ein nicht zu verachtender Anteil der potenziellen Interessenten, welche die Gemeinde anführt, davon ausgeht diese Bauplätze als Spekulationsobjekt nutzen zu können, viel weniger wird ein tatsächlicher Baubedarf bestehen.

3. Transparenz der Gemeindepolitik und bisherige Verfahrensfehler nach dem Mitteilungsblatt der VG Zellingen

Die Gemeindepolitik im Allgemeinen aber speziell in der Bauleitplanung dieses Projektes ist intransparent und kommunikationsarm. Viele Sachlagen von öffentlichem Interesse wurden im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen hinter verschlossener Tür besprochen und eingeleitet. Zusätzlich dazu pflegt insbesondere der Bürgermeister eine Politik der mündlichen Zusagen und Versprechungen. Es ist erstaunlich wie sich diese Vorgehensweise bis ins 21. Jahrhundert retten konnte und man sich so auch heutzutage nach wie vor in der Kommunalpolitik behaupten kann.

Diese Intransparenz führte allerdings insbesondere in der Coronazeit zu allerhand Verfahrensfehler, die wir hier anführen wollen. Bei Bedarf können diese auch anwaltlich eingereicht werden.

Verfahrensfehler bis einschließlich November 2021:

Es wird hier zunächst nur auf die Verfahrensfehler bis einschließlich November 2021 eingegangen. Die Verfahrensfehler im späteren Verlauf befinden sich gerade in der Aufarbeitung und werden zu einem späteren Zeitpunkt eingebracht.

Ausgabe 21/21, S. 4 f.:

Hier ist eine Niederschrift aus dem Gemeinderat abgedruckt.

Am 6. Mai 2021 beschließt der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Mausberg IV im Regelverfahren. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Teil des Verfahrens sind nach Beschlussvorschlag ein integrierter Grünordnungsplan und ein Umweltbericht, Planungsziel ist ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Grund für die Aufstellung im Regelverfahren:

Am 6. Mai war die Aufstellung eines B-Plans nach § 13b auf der Grundlage des bis 31.12.2019 zu fassenden formellen Einleitungsbeschlusses gemäß BauGB in der Fassung 2017 nicht (mehr) möglich. Ein Beschluss gemäß der am 21.6.2021 in Kraft tretenden BauGB-Novellierung, die das Verfahren nach § 13b in einer Neuauflage enthält, war noch nicht möglich. Das Baulandmobilisierungsgesetz (Änderung des BauGB, BauNVO, PlanZV) wurde am 7. Mai im Bundestag in zweiter und dritter Lesung beraten und verabschiedet; es war jedoch noch zustimmungspflichtig beim Bundesrat und dann vom Bundespräsidenten auszufertigen. Wäre die Verwaltungsspitze der Gemeinde über den parlamentarischen Diskussion und Verfahren informiert gewesen (es stand ja auf der Tagesordnung des Bundestages ...), so hätte die Gemeinde im Hinblick auf die Neuauflage des § 13b den Tagesordnungspunkt absetzen können.

Fehler:

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist formell „ortsüblich“ bekanntzumachen, die Niederschrift reicht hierzu nicht aus.

Ausgabe 31/21, vom 06.08.2021, S. 4 f.:

Hier ist die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss im Verfahren nach § 13b abgedruckt.

Am 29. Juli 2021 beschließt der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Mausberg IV im Verfahren nach § 13b („nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB“).

Die Bekanntmachung, S. 2 ist gegenüber der Niederschrift der Gemeinderatssitzung im Mitteilungsblatt 21/21, S. 4 und 5 erheblich verkürzt. Aus dem Mitteilungsblatt 31/21 geht (planungsrechtlich wichtig) nicht hervor, ob es für das am 6. Mai beschlossene Regelverfahren einen Einstellungsbeschluss gibt oder ob es sich jetzt am 29.7. um einen „Änderungsbeschluss“ handelt.

Des Weiteren geht - im Gegensatz zur vorherigen, eher protokollartigen Bekanntmachung über die Aufstellung im Regelverfahren - nicht daraus hervor, ob es eine Diskussion im Gemeinderat zum Verzicht auf den Umweltbericht im beschleunigten Verfahren nach § 13b gegeben hat - was formell nicht erforderlich, aber sicher von Interesse wäre

Fehler:

Gemäß des von § 13b bezogenen § 13a, Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen,

„2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfinden.“

Die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt 31/21 enthält keine diesbezügliche Passage, so dass - de jure - eine frühzeitige Information nach § 3 Abs. 1 BauGB stattfinden muss. Wenn (oder logischerweise: da das dann so sein muss) wäre es aber bereits hilfreich, wenn in der Bekanntmachung vom 6.8. enthalten wäre „Eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt voraussichtlich ...“ (so oder so ähnlich; nicht verpflichtend).

Fehler:

Planungsrechtlich relevant vermissen wir im Mitteilungsblatt einen Lageplan des Plangebiets. Dieser ist erforderlich, um gegenüber aufmerksamen Lesern (bzw. beim Aushang der Bekanntmachung an den Gemeindetafeln) eine „Anstoßwirkung“ zu erzeugen. Hier (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses) ist dies möglicherweise noch heilbar, nicht mehr aber dann bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zur Stellungnahme. Dort kann dies zur gerichtlichen Angreifbarkeit des Plans bis hin zur Nichtigkeit führen. Dass Lagepläne nicht abgedruckt werden, scheint nach grober Sichtung aber im

Mitteilungsblatt der VG Zellingen generell der Fall zu sein und sollte dringend geändert werden, auf die Notwendigkeit der Lagepläne auch in Aushängen an der Gemeindetafel können wir hier nur hinweisen.

Heilung der beiden Fehler:

Wenn dieser Schritt (fehlerhafte Bekanntmachung) „geheilt“ werden soll, sollte eine erneute Bekanntmachung erfolgen. Dies scheint mir beim B-Plan nach § 13b insofern relevant, weil bei der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen auch am Verfahren zu beteiligende und klageberechtigte Umweltverbände sowie andere Interessenten „angestoßen“ werden, auch wenn das der Gemeinde nicht gefällt.

Sollte es keinen Aufhebungs-/Einstellungs- oder Änderungsbeschluss für das am 29.7. eingeleitete Planverfahren geben - und das ist hier der Kenntnisstand nach Mitteilungsblatt 31/21, könnte in den weiteren Verfahrensschritten Irritation darüber entstehen, dass keine frühzeitige Information, keine Umweltprüfung, keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen etc. pp. vorgesehen sind, sowohl bei der Öffentlichkeit wie auch bei Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Daher wäre die Gemeinde gut beraten, das klarzustellen und entsprechend auch bekanntzumachen.

Ansonsten ist mit dem Beschluss vom 29.7.2021 das Verfahren nach § 13b formell eingeleitet. Dass die Bekanntmachung grob fehlerhaft ist, wird erst später erkennbar, im Mitteilungsblatt vom 22. Oktober; die dort abgedruckte Niederschrift, soviel schon vorausgeschickt, heilt den Bekanntmachungsfehler aber nicht. Eine Fehler-heilende Neu-Bekanntmachung ist eine Berichtigung und kein Verfahrens-Neustart: das war der Beschluss des Gemeinderats.

Folgen der Fehler:

Obwohl noch keine weiteren formellen Schritte aufgrund des Beschlusses erfolgt oder ausgefallen sind, hat dieser Fehler bereits Folgen, denn es ist (zumindest für planrechtsnahe Experten, z.B. Immobiliensachverständige oder Rechtsanwälte zum Immobilienrecht) anzunehmen, dass irgendwann eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen soll. In Wirklichkeit ist dem aber nicht so; daher müsste hier gemäß § 13a, Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 darauf hingewiesen sein,

„wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.“

Diese gesetzlich vorgesehene Möglichkeit fällt also aus - und zwar für jedermann, der die Bekanntmachung zur Kenntnis nimmt, also z.B. auch Grundstückseigentümer oder Nachbarn. Da kein Lageplan mit abgedruckt ist, ist auch die „Anstoßwirkung“ nicht erreicht, so dass Interessenten ohnehin nicht erreicht werden.

Ausgabe 38/21, vom 24.09.2021, S. 4:

Chaos über Chaos infolge Unkenntnisse des Planungsrechts!

a) Lage des Feldwegs:

Ein Grundstück muss innerhalb eines B-Plans liegen, wenn Festsetzungen getroffen sind, die sich auf die Grundstücksgröße beziehen, wie Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ); ansonsten kann ein Grundstück durchaus durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans geschnitten werden oder (denkbar) auch im Bereich mehrerer, benachbarter B-Pläne liegen.

Solches ist z.B. bei tiefen Parzellen entlang einer Straße der Fall, wenn der Bereich entlang der Straße geregelt wird. Da mit einem B-Plan keine Grundstücksgrenzen festgesetzt werden können, bleibt dann nur, entweder die tiefe Ackerparzelle insgesamt in den B-Plan ein-zu beziehen (was aber dann auch zu unpraktikablen Festsetzungen wie „GFZ 0,001“ führen würde) oder in den Geltungsbereich nur Teile des Grundstücks aufzunehmen (was in diesem Beispiel dann aber feste Größen erfordert, etwa „Geschossfläche max. 200 m²“, relative nicht zulässt).

Für einen Feldweg sind solche Überlegungen aber ohnehin gegenstandslos, weil auf ihm keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden. Die Planung des B-Plans Mausberg II wäre dann zu ändern, wenn es im B-Plan-Bereich Mausberg II Grundstücke gibt, die nur über den Feldweg erschließbar waren, da diese dann unbebaubar werden. Das wäre ein enteignungsgleicher Eingriff. Da Baugrundstücke aber nicht über Feldwege erschlossen werden dürfen - ein Feldweg hat nicht die Qualität einer Erschließungsanlage - sollte das nicht der Fall sein; denn sonst wäre der B-Plan Mausberg II an dieser Stelle fehlerhaft.

b) keine Änderung des alten B-Plans

Eine neuerer B-Plan überplant ggf. einen älteren; der alte muss nicht geändert werden.

Zwar wäre es möglich, über eine vereinfachte Änderung im Verfahren nach § 13 (ohne Buchstabenzusatz) den Feldweg aus dem B-Plan Mausberg II (alt) herauszunehmen, aber wieso?

Folge:

In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Mausberg IV (und auch für die Beteiligungen) ist explizit darauf hinzuweisen, dass eine Teilfläche aus „Mausberg II“ überplant wird und damit dort dann das alte Planungsrecht erlischt.

Ausgabe 42/21, vom 22.10.2021, S. 3, sodann S. 10 und 11:

Hier wird auf S. 3 übertitelt:

*„Niederschrift über die 11. Sitzung
des Gemeinderates Himmelstadt
am Donnerstag, 29. Juli 2021 im Sitzungssaal
des Rathauses Himmelstadt“*

Das ist insofern zu erklären, als die Protokolle einer Sitzung (hier 29. Juli) in der nächste Sitzung, meist in der nächsten (oder übernächsten) Sitzung nach Begrüßung und Zustimmung zur Tagesordnung als TOP 2 genehmigt werden, bevor sie veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Gemeinderatsprotokollen, in der Regel inzwischen vollständig im Internet, verkürzt in „Mitteilungsblättern“. Auf der Seite der VG Zellingen sind die Tagesordnungspunkte mit Schriftsätzen eingestellt (<https://ris.komuna.net/zellingen/Meeting.mvc>).

An dieser Stelle - Niederschrift über die 11. Sitzung im Mitteilungsblatt - wird auch über

- die Aufhebung des Beschlusses nach Regelverfahren vom 6. Mai und
- den Aufstellungsbeschluss nach § 13b vom 29. Juli


berichtet. Diese Niederschrift ersetzt jedoch nicht die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Bekanntmachung obligatorisch:

Relevant für das B-Plan-Verfahren ist nämlich die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt 31, wo der Aufhebungsbeschluss nicht genannt wird. Die Bekanntmachung ist Gegenstand des B-Plans-Verfahrens (§ 2 Abs.1 Satz 2: „Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen“).

Differenzen Bekanntmachung / Niederschrift:

Beim Aufstellungsbeschluss zum Verfahren nach § 13b (vom 29.Juli) gibt es zwischen der (entscheidenden) Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 6.8. und der Niederschrift erhebliche Unterschiede. Rechtskräftig ist die Bekanntmachung! Anderes - hier die Niederschrift - erreicht die Öffentlichkeit normalerweise nicht und kann damit auch nicht rechtskräftig werden. Fraglich ist an dieser Stelle allenfalls, was die „ortsübliche“ Bekanntmachung ist: der Aushang an der Gemeindetafel oder der Abdruck im Mitteilungsblatt - meines Erachtens beides durchlaufende Übung. Selbst wenn die „ortsübliche“ Bekanntmachung an der Gemeindetafel vollständig und richtig gewesen sein sollte (also auch den Verzicht auf die frühzeitige



Beteiligung und die Möglichkeit einer Einsichtnahme in die Planung genannt hat), so hat die Veröffentlichung der Niederschrift mit diesen Inhalten allenfalls eine informative Funktion.

Im Gegensatz zur Gemeindetafel, an der man den Anschlag meist nur eine Woche lang ablesen kann (sofern man denn dort vorbeikommt und sich die Muße gönnt), hat das Mitteilungsblatt zwar einen gewissen Mehrwert: mitnehmbar (oder sogar zugestellt), jederzeit lesbar, lange aufzubewahren, oder bei Interesse auch Artikel dauerhaft an die Pinwand oder ins Archiv. Insofern ist eine hier wiedergegebene Fassung ohne die Pflichtinhalte eine erhebliche Verfahrensstörung.

Noch schlechter sieht das mit dem Aufhebungsbeschluss (29. Juli) des Aufstellungsbeschlusses zum Regelverfahren vom 6. Mai aus. Auch Beschlüsse zur Aufhebung / Einstellung von Verfahren sind genauso bekannt zu machen wie der Aufstellungsbeschluss. Da (zumindest in den mir zugesandten Mitteilungsblättern) keine entsprechende Bekanntmachung vorliegt, ist formell das Verfahren immer noch in der Aufstellung. Die im Mitteilungsblatt enthaltene Niederschrift ersetzt die Bekanntmachung zwar de facto, aber nicht de jure.

§ 1 Abs. 8 BauGB besagt: „Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung“. Daher ist auch das Änderungsverfahren „Mausberg II“ (Feldweg) nach § 13 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Nachricht darüber ist aber ebenfalls nur in der Niederschrift enthalten. Formell ist dieses Verfahren damit nicht bekannt gemacht. De facto wird Alte der B-Plan Mausberg II durch die Überplanung mit dem neuen B-Plan Mausberg IV für den Bereich des fraglichen Feldwegs dann ohnehin erledigt.

Rechtssicherheit:

Um hier Rechtssicherheit herzustellen, sind die Bekanntmachungen zu allen drei Verfahren nochmals vollständig und „ortsüblich“ bekanntzumachen, d.h. meines Erachtens, um Anfechtungen zu vermeiden: Gemeindetafel, Mitteilungsblatt, Internet der Gemeinde oder der VG Zellingen.

Hinweis:

Zum Einstellen ins Internet beachte § 4a Abs. 4 Satz 1 und § 10a Absatz 2.

3.1 Planungssicherungsgesetz

Das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren, während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz - PlanSiG) gilt bis 31.12.2022 (bzw. mit „Nachwirkungen“ bis 30.9.2027). Es schreibt für Bekanntmachungen, Beteiligungen usw. die zusätzliche Nutzung des Internets vor (und anderes). Es ist für insgesamt 24 Gesetzesmaterien mit Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen relevant, enthält aber hinsichtlich der (primär) notwendigen Papierform der Planurkunden meines Erachtens Fehler. Auf das Planungssicherungsgesetz weisen wir an dieser Stelle nur für die Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft hin, gehe aber nicht auf Einzelheiten und möglicherweise eingetretene Fehler im Verfahren Mausberg IV nicht ein.

3.2 Schlussfolgerung

Zum Verfahren, soweit erkennbar:

Das Verfahren ist eingeleitet, aber grob fehlerhaft. Wird der Aufstellungsbeschluss nicht erneut vollständig bekannt gemacht, ist das Verfahren gescheitert. Selbst der festgesetzte und rechtskräftige Bebauungsplan ist in Gefahr, bei einer Normenkontrollklage infolge Verfahrensfehler aufgehoben zu werden.

Der Aufhebungsbeschluss zum ersten Aufstellungsbeschluss Mausberg IV ist ebenfalls bekanntzumachen.

Der Änderungsbeschluss für Mausberg II zum Verfahren nach § 13 (vereinfachtes Verfahren) ist meines Erachtens mit einem Aufhebungsbeschluss aufzuheben; beide Beschlüsse sind bekanntzumachen.

Die Aufhebung des ersten Aufstellungsbeschlusses und die Aufhebung des Änderungsbeschlusses dienen der Klarheit über den Verfahrensgang.

Wird das Verfahren von der Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft weiterhin so fehlerhaft betrieben und werden die (vermutlich) bereits eingetretenen Verfahrensfehler nicht geheilt, bestehen gute Chancen für die Aufhebung der Planung in einem nach Rechtskraft des Plans möglichen Normenkontrollverfahren beim VGH Bayern.

4. Zusammenfassung

- Das geplante Baugebiet ist aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahl in Himmelstadt nicht notwendig. Anstelle des Weiteren unnötigen Flächenverbrauchs und Bodenversiegelung wäre eine Ertüchtigung des Ortskerns mit kreativen Wohnungsbauprojekten eine zukunftsgerichtete Strategie, die es zum einen der alternden Bevölkerung in Himmelstadt ermöglicht im Ort zu bleiben, auch wenn sie ihr Eigenheim nicht mehr selbstständig unterhalten können. Des Weiteren würde das dazu führen, dass die junge Bevölkerung die bestehenden Ein/Zweifamilienhäuser ertüchtigen und übernehmen würde. Die aktuell hohen Baupreise und stark angestiegenen Zinsen verstärken dieses Argument noch deutlich.
- Zusätzlich zu der oben erwähnten Tatsache tut die Gemeinde entscheidend zu wenig um den vorhandenen Gebäudeleerstand gewinnbringend zu nutzen. Des Weiteren wird kaum etwas unternommen, um an die noch vorhandenen und erschlossenen 31 Bauplätze zu kommen und diese einer Bebauung zuzuführen. Beiläufig wäre zu erwähnen, dass auch Gemeinderäte unbebaute Grundstücke halten und nicht bebauen oder veräußern.
- Aufgrund des Wasserschutzgebiets und des Bodendenkmals im Bereich des geplanten Neubaugebiets ist die Erschließung komplex und kostspielig. Dies wird sich deutlich auf den Verkaufspreis der Grundstücke niederschlagen (die in der Begründung angeführten Kosten der Erschließung sind mindestens 40-50% zu gering angesetzt), des Weiteren werden auf die Bauherren während der Bauphase weitere unkalkulierbare Kosten zukommen.
- Die geplante „Grenzbebauung“ zum vorhandenen Baugebiet Mausberg II im Zusammenspiel mit den im Bebauungsplan erlaubten Häusergruppen bis zu 10m Höhe sind für angrenzenden Anwohner unzumutbar und stellen eine erhebliche Wertminderung der vorhandenen Immobilien dar, vom optischen Anspruch ganz zu schweigen.
- Der fehlende Bauzwang im Bebauungsplan setzt die gemachten Fehler der Vergangenheit fort und widerspricht der Argumentation des angeblich so hohen Bedarfs an Bauplätzen von Himmelstadter Familien, öffnet Tür und Tor für individuelle Verhandlungen der aktuellen Grundstückseigner und beflügelt die vorherrschende Tugend von persönlichen und mündlichen Versprechungen.

Abgesehen von der Verschwendung von Flächen, Ressourcen und Steuergeldern, eine Ertüchtigung und Belebung des schönen Ortes Himmelstadt wird dieses Baugebiet nicht bewirken. Es führt lediglich zu einem Abwerben von Bürgern aus anderen Gemeinden mit den damit verbundenen infrastrukturellen Schwierigkeiten.

Hochachtungsvoll

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

An die
VG Zellingen
Würzburger Straße 26
97225 Zellingen

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Mausberg IV mit 6. Änderung des
Bebauungsplanes Mausberg II – Teil 2**

Rüge gemäß §215 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei ein Nachtrag zu meiner bereits eingereichter Stellungnahme mit gleichzeitiger Rüge gemäß §215 Abs.1 BauGB

Am 18.7.2023 hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts einen Bebauungsplan in Baden-Württemberg, der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, im Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt. Das betrifft aber nicht nur diesen Bebauungsplan, sondern letztendlich alle B-Pläne im Verfahren nach § 13b, die ohne Umweltprüfung aufgestellt wurden bzw. werden, schon rechtskräftig oder noch im Verfahren sind.

Dies bedeutet, dass der von Ihnen aktuell aufgestellte Bebauungsplan Mausberg IV ebenfalls mit Unionsrecht unvereinbar ist und gegen geltendes Recht verstößt.

Ich fordere Sie hiermit auf das Verfahren umgehend einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Pressemitteilung Nr. 59/2023 des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.7.2023:

§ 13b BauGB ist mit Unionsrecht unvereinbar

Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Das hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig heute entschieden.

Der Antragsteller, eine gemäß § 3 UmwRG anerkannte Umweltvereinigung, wendet sich im Wege der Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan der Antragsgegnerin. Dieser setzt für ein ca. 3 ha großes Gebiet am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde im planungsrechtlichen Außenbereich ein (eingeschränktes) allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Der Verwaltungsgerichtshof hat den Normenkontrollantrag als unbegründet abgewiesen. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens begegne keinen Bedenken. § 13b BauGB sei mit der SUP-Richtlinie vereinbar, seine Tatbestandsvoraussetzungen lägen vor.

Das Bundesverwaltungsgericht hat das Urteil aufgehoben und den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Der Plan leidet an einem beachtlichen Verfahrensfehler im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Er ist zu Unrecht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB erlassen worden. Die Vorschrift verstößt gegen Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der SUP-RL. Art. 3 Abs. 1 SUP-RL verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne nach den Absätzen 2 bis 4, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Ob dies der Fall ist, bestimmen die Mitgliedstaaten für die in den Absätzen 3 und 4 genannten Pläne entweder durch Einzelfallprüfung, Artfestlegung oder eine Kombination dieser Ansätze (Art. 3 Abs. 5 SUP-RL). Der nationale Gesetzgeber hat sich in § 13b BauGB für eine Artfestlegung entschieden. Diese muss nach der Rechtsprechung des zur Auslegung des Unionsrechts berufenen Europäischen Gerichtshofs gewährleisten, dass erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen sind. Der Gesetzgeber darf sich folglich nicht mit einer typisierenden Betrachtungsweise oder Pauschalierung begnügen.

Diesem eindeutigen und strengen Maßstab wird § 13b Satz 1 BauGB nicht gerecht. Anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs entgegenwirken sollen, erlaubt § 13b BauGB gerade die Überplanung solcher Flächen. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB – Flächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil – sind nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. Das gilt schon wegen der ganz unterschiedlichen bisherigen Nutzung der potenziell betroffenen Flächen und der Bandbreite ihrer ökologischen Wertigkeit.

§ 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Die Antragsgegnerin hätte somit nach den Vorschriften für das Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchführen sowie einen Umweltbericht erstellen und der Begründung des Bebauungsplans beifügen müssen. Dieser beachtliche, vom Antragsteller fristgerecht (§ 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) gerügte, Verfahrensmangel hat die Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge.