

Resolution zur Nachbesserung des § 13 b BauGB

2017 wurde § 13 b BauGB eingeführt, um auf Grundlage eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens dem Wohnraummangel entgegen zu wirken.

Diese Möglichkeit wurde in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Vordereifel rege genutzt. 17 der 27 verbandsangehörigen Gemeinden haben Bebauungspläne zur Schaffung von Wohnraum für junge Familien aufgestellt. Insgesamt hätten hier dem prekären Wohnungsmarkt über 500 Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Nunmehr hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) festgestellt, dass § 13 b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist. In Bezug auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen führe der Verzicht auf die ansonsten gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu einem Verstoß gegen die SUP-Richtlinie. In der Folge hat das Bundesverwaltungsgericht den § 13 b BauGB „ex tunc“, also von Anfang an, als nicht anwendbar erklärt.

Dieses Urteil führt bei den betroffenen Gemeinden nunmehr zu erheblichen Verwerfungen. Die genauen Auswirkungen des Urteiles sind noch nicht abschließend kommentiert, aber es steht bereits fest, dass Verfahren, die vor dem Urteil noch nicht durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen wurden, nach dieser Vorschrift nicht mehr fortgeführt werden können. Der Vorschlag, die Verfahren auf das Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB umzustellen, ist in der weit überwiegenden Zahl der Fälle nicht hilfreich, da hier eine wesentliche Vereinfachung genutzt wurde und abweichend von der Ausweisung des Flächennutzungsplanes Wohnbauland ausgewiesen werden sollte. Da die Verbandsgemeinde Vordereifel aufgrund der Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes (G29 – Z33 „Schwellenwertproblematik“) keine ausreichende Möglichkeit zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen hat, scheitert die Umstellung auf das Regelverfahren an dem Entwicklungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Selbst zu den Bebauungsplänen, die bereits durch Veröffentlichung Rechtskraft erlangt haben und zu denen allgemein anerkannt ist, dass die Heilungsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB greifen, wird von einigen Juristen angemerkt, dass nicht auszuschließen sei, dass diese Pläne wegen des fehlenden Umweltberichtes und hieraus folgend des fehlenden Eingriffsausgleichs an einem erheblichen Abwägungsmangel leiden und demzufolge inzident angreifbar bleiben.

Für die betroffenen Gemeinden bedeutet das Urteil:

- Erhebliche finanzielle Aufwendungen für die Planung (alleine bei den Gemeinden der Vordereifel ca. 200.000 Euro) sind gefährdet
- Die betroffenen Gemeinden haben aus den Erfahrungen der Vergangenheit gelernt, dass die Ausweisung von Bauland auf Privateigentum dazu führt, dass dieses Bauland nur zum Teil und dies auch nur schleppend dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Da hier ja dringender Wohnraumbedarf gedeckt werden sollte, haben viele Gemeinde daher im Vorfeld die Flächen im Plangebiet aufgekauft. Da die Absichten der Gemeinde zur Ausweisung von Bauland örtlich natürlich bekannt waren, musste hierbei in der Regel ein Kaufpreis deutlich über dem Marktwert der Grundstücke gezahlt werden. Sofern die Gemeinden die Planung nunmehr aufgeben müssen, werden erhebliche Abschreibungen auf die Grundstückswerte erforderlich

- Einige der § 13 b Baugebiete sind bereits seit einiger Zeit rechtskräftig. Die Gemeinden haben hier folgerichtig auch bereits die Erschließung der Gebiete durchgeführt. Sollte sich nunmehr im Nachhinein ergeben, dass diese gar nicht bebaut werden können, wäre der politische und finanzielle Schaden nicht mehr verkraftbar

Das Urteil hat aber nicht nur für die Gemeinden erhebliche Auswirkungen:

- Ver- und Entsorgungsträger haben ebenfalls erhebliche Planungsleistungen und somit finanzielle Mittel aufgebracht. Auch bei den erschlossenen Baugebieten bestehen für diese öffentlichen und privaten Betriebe erhebliche finanzielle Risiken in den Büchern
- Die privaten Bauherren, die einen Bauplatz in einem solchen Baugebiet erworben haben oder dies tun wollten, sind stark verunsichert hinsichtlich der entstandenen Risiken. Sollte sich herausstellen, dass hier nicht gebaut werden kann, hätten sie lediglich das Recht auf Rückabwicklung ihres Kaufvertrages. Alle anderen finanziellen Risiken müssten sie selber tragen
- In den laufenden Umlegungsverfahren bestehen erhebliche Bedenken seitens des Vermessungs- und Katasteramtes, da das Ergebnis der Umlegung ja gerichtlich überprüft und somit auch der Bebauungsplan inzident angegangen werden kann. Da das Vermessungs- und Katasteramt, wie auch andere Behörden hier an das geltende Recht gebunden sind, werden die Umlegungsverfahren auf Wunsch der Gemeinde fortgeführt. Die Gemeinden haben hier aber ebenfalls erhebliche Risiken zu tragen. Die Rückabwicklung eines abgeschlossenen Umlegungsverfahrens würde die finanziellen Fähigkeiten der Gemeinden sicherlich sprengen.

Alle Beteiligten benötigen daher dringend Rechtssicherheit!

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Vordereifel fordert daher eine schnelle Lösung seitens des Gesetzgebers. Hierbei ist hinsichtlich der noch nicht abgeschlossenen Verfahren die unionsrechtskonforme Umgestaltung des § 13 b BauGB sicherlich die einfachste Möglichkeit. Der zusätzliche Aufwand, der den Gemeinden durch die Nacharbeitung des Umweltberichtes und des Eingriffsausgleiches entsteht, ist, wenn auch wieder mit finanziellen Mitteln verbunden, im Verhältnis zu dem drohenden Schaden aus Sicht der Gemeinden noch vertretbar. Hierbei ist zu beachten, dass für die derzeit in § 13 b BauGB verankerte Frist zur Fertigstellung der Verfahren bis zum 31.12.2024 abläuft, ohne dass die Gemeinden zurzeit weitere Risiken eingehend können - alle laufenden Verfahren wurden ruhend gestellt. Bei einer Nachbesserung des § 13 b sollte dies mit einer neuen angemessenen Frist Berücksichtigung finden.

Hier wird ausdrücklich festgehalten, dass es nicht um eine Neuauflage oder Verlängerung mit dem Ziel zur Eröffnung weiterer Verfahren geht. Durch die Beibehaltung der Beginnfrist bis zum 31.12.2022 kann eine weitere Ausdehnung der Anwendungsmöglichkeit verhindert werden. Es geht der Verbandsgemeinde Vordereifel ausdrücklich nur um eine Lösung für bereits begonnene Verfahren.

Für die bereits abgeschlossenen Verfahren sollte klargestellt werden, dass die fehlende Umweltprüfung nach Ablauf der Jahresfrist seit Bekanntmachung nicht mehr angreifbar ist. Sollte dies nicht zutreffend sein, sollte die Nachbesserung der Planung in dieser Hinsicht in einem vereinfachten Verfahren ermöglicht werden und dies so, dass nur dieser Teil der Planung noch gerichtlich überprüft werden kann und darüber hinaus die Heilungsvorschriften weiter greifen.

Deutschlandweit ist von tausenden Verfahren mit Aufwendungen in Milliardenhöhe auszugehen. Gerade die ohnehin klammen Gemeinden dürfen hier nicht ihrem Schicksal überlassen werden. Nicht Sie haben den § 13 b BauGB erlassen, sondern der Bundesgesetzgeber.

Die Gemeinde sind hier dem Aufruf des Bundes zur schnellen Schaffung von Bauland gefolgt. Dieses Thema steht auch heute noch ganz oben auf der Agenda der Bundesregierung. Es sollte daher im Interesse aller Beteiligten sein, hier schnell eine gute Lösung zu finden.