

Hinweise zum weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans „Auchthalde“ von Prof. Dr. Büchner vom Rechtsanwaltsbüro Eisenmann, Wahle, Birk & Weidner vom 12.02.2020:

1. Im Normalfall wird das Bebauungsplanverfahren durch einen Beschluss des Gemeinderats gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Eines solchen Beschlusses bedarf es jedoch nicht, weil der Bürgerentscheid gemäß § 21 Abs. 8 Gemeindeordnung (GemO) die Wirkung eines solchen Gemeinratsbeschlusses entfaltet. Für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist also kein Einleitungsbeschluss mehr erforderlich.

Um der Pflicht des § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB Genüge zu tun, ist der durch den Bürgerentscheid gefasste Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen. Die Bekanntmachung könnte wie folgt lauten:

„Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans „Auchthalde“

Durch den Bürgerentscheid „Soll ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans „Auchthalde“ eingeleitet werden?“ vom 26.01.2020 wurde beschlossen, ein solches Verfahren durchzuführen. Gemäß § 21 Abs. 8 GemO hat der Bürgerentscheid die Wirkung eines Einleitungsbeschlusses. Er wird hiermit gern. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der aufgehoben werden soll, ergibt sich aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan."

Es ist dann ein Plan abzudrucken, der erkennen lässt, wo der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

2. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Aufhebung. Es ist also das gesamte Verfahren durchzuführen, das auch bei Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen wäre. Dazu führt das Bundesverwaltungsgericht in einer Entscheidung vom 21.11.1986 wörtlich aus:

„Das Bundesbaugesetz bestimmt, dass der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und bekanntzumachen ist. ... Eine Norm kann - abgesehen von der Nichtigerklärung in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren, wie es für den Bebauungsplan § 4 7 VwGO vorsieht - grundsätzlich nur in dem für die Normsetzung geltenden Verfahren aufgehoben werden. So sieht es auch das Bundesbaugesetz ... für den Bebauungsplan vor; er ist in dem Verfahren, das für seine Aufstellung gilt, aufzuheben.“

Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.11.1986 - 4 C 22/83 - NJW 1987, 1344

Diese strengen Verfahrensvorgaben gelten selbst dann, wenn der Bebauungsplan an einem erkennbaren Mangel leidet und deshalb ungültig ist.

3. Der nächste Verfahrensschritt ist deshalb die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

In der Kommentarliteratur wird teilweise die Auffassung vertreten, die Aufhebung eines Bebauungsplans könne im beschleunigten Verfahren des § 13 a) BauGB durchgeführt werden, wenn die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Auffassung widerspricht jedoch dem eindeutigen Wortlaut des § 13a Abs. 4 BauGB, wonach die Vorschriften für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nur für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans gelten. Da die Aufhebung des Bebauungsplans an dieser Stelle ausdrücklich nicht genannt wird, ist eine entsprechende Anwendung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auf die Aufhebung eines Bebauungsplans nicht möglich.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann zwar das frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren entfallen, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Da sich die Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren des Bürgerentscheids nur auf die Frage bezieht, ob ein Verfahren eingeleitet werden soll, ersetzen die dortigen Informationen die frühzeitige Beteiligung im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans nicht.

An das frühzeitige Beteiligungsverfahren schließt sich dann das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an.

4. Auf der Grundlage dieser Beteiligungsverfahren und des nach § 2 Abs. 3 BauGB ermittelten Abwägungsmaterials hat dann der Gemeinderat seine Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchzuführen.

Dabei darf er sich inhaltlich nicht durch den Bürgerentscheid gebunden fühlen. Der Entscheid betraf nur die Einleitung des Verfahrens. Der Gemeinderat muss weiterhin abwägungsbereit sein und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. In einer Entscheidung vom 18.05.2016 hat das Bundesverwaltungsgericht zu den zu berücksichtigenden Abwägungsinteressen bei teilweiser Aufhebung eines Bebauungsplans Stellung genommen. In einem Orientierungssatz heißt es:

„Bei einer Änderungsplanung darf die Gemeinde die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke nicht ignorieren und muss deshalb das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands in die Abwägung einstellen. Diese Anforderungen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die teilweise Aufhebung eines Bebauungsplans“.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.5.2016 - 4 BN 7/16 - ZfBR 2016, 589; zitiert nach juris Rn. 4.

Was für die teilweise Aufhebung gilt, gilt erst recht für die gesamte Aufhebung eines Bebauungsplans.

Ähnlich hat sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in einer Entscheidung vom 12.3.2013 geäußert. Wörtlich heißt es dort:

"Einen Planungsgrundsatz, nach dem die bisher bestehenden Bebauungsmöglichkeiten auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden müssen, gibt es nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass sie durch hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange gerechtfertigt wird. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen (BVerwG, Urte. v. 31.8.2000 - 4 CN 6.99 - BVerwGE 112, 41). Soll, wie hier, ein nach der bisherigen Rechtslage bestehendes Recht des Eigentümers zu einer Bebauung seines Grundstücks aufgehoben werden, muss ferner das private Interesse am Erhalt dieses Rechts mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann (BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727; VGH Bad.-Württ., Urte. v. 4.4.2012 - 8 S 1300/09 - BauR 2013, 56; Urte. V. 8.9.2010 - 3 S 1389/09 - BauR 2010, 2158)."

Vgl. VGH BaWü, Urteil vom 12.3.2013 - 3 S 954/12 - NuR 2013, 518; zitiert nach juris Rn. 9.

Der Gemeinderat wird sich also bei der Abwägung sorgfältig mit den Folgen auseinanderzusetzen haben, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstehen werden. Falls Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen, muss auch der Wertverlust dieser Grundstücke und somit des Vermögens der Gemeinde in die Abwägung eingestellt werden.

Der Bürgerentscheid entbindet den Gemeinderat nicht von einer eigenständigen und fehlerfreien Abwägung.

5. Sollte es zur Aufhebung des Bebauungsplans kommen, muss dieser Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt gemacht werden. Wird die Aufhebung abgelehnt, endet das Verfahren mit dem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss. Auch in diesem Fall empfiehlt es sich, den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.
6. Bei dem Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans sind auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wenn die Fläche im

Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, würde sich die Aufhebung des Bebauungsplans in Widerspruch zu dieser Darstellung setzen, falls die Aufhebung dauerhaft gewollt ist. Es wird deshalb erforderlich sein, auch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel einzuleiten, den Flächennutzungsplan in der Weise abzuändern, dass die Fläche des Bebauungsplans „Auchthalde“ als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entfernt wird. Diese Änderung des Flächennutzungsplans muss der Bekanntmachung des Aufhebungsbebauungsplans vorausgehen oder muss zumindest im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden. Sonst ist die endgültige Aufhebung des Bebauungsplans „Auchthalde“ rechtswidrig.