

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der nicht öffentlichen BA-Sitzung	TOP 11.1	am 20.11.2023
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 11.4	am 21.11.2023

## **TOP:**

### **Information zum weiteren Vorgehen in Sachen Neubaugebiet „Nadelhof“ und Beschlussfassung zur Aufhebung des Verfahrens zur Vermarktung von Bauplätzen wegen des Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 18.07.2023 zu § 13b Baugesetzbuch (BauGB)**

**Teilnehmer: Herr Dinger, badenovaKONZEPT, Freiburg i. Br.  
Herr RA Dr. Weiß, W2K Rechtsanwälte, Freiburg i. Br.**

## **Sachverhalt:**

Die badenovaKONZEPT führt derzeit für die Gemeinde Stegen ein Verfahren zur Vermarktung von Bauplätzen im Neubaugebiet „Nadelhof“ durch. Dieses Verfahren ist aus den folgenden Gründen aufzuheben:

Der Bebauungsplan „Nadelhof“ ist derzeit nicht rechtswirksam. Er wurde auf der Grundlage von § 13b Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b BauGB europarechtswidrig und deswegen nicht anwendbar ist. Der deutsche Gesetzgeber hatte es mit § 13b BauGB ausdrücklich erlaubt, das Bebauungsplanverfahren ohne Umweltprüfung durchzuführen. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts hat der deutsche Gesetzgeber damit jedoch gegen Europäisches Unionsrecht verstoßen. Das schlägt auf die kommunalen Bauleitpläne durch – so auch im Baugebiet „Nadelhof“. Da die fehlende Umweltprüfung innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans gerügt wurde, leidet der Bebauungsplan an einem beachtlichen Verfahrensfehler.

Die badenovaKONZEPT und die Gemeinde haben zunächst auf Grund der hohen Nachfrage und der bereits zuvor eingetretenen Verzögerungen entschieden, das Vermarktungsverfahren trotz des Bundesverwaltungsgerichtsurteils einzuleiten. Zu diesem Zeitpunkt lag aber nur eine Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichts vor. Man ging davon aus, dass der Fehler heilbar wäre und der Gesetzgeber notfalls kurzfristig reagieren würde, um den zahlreichen betroffenen Gemeinden einen einfachen Lösungsweg zu eröffnen. Diese Erwartung ist bislang aber nicht eingetreten.

Zwischenzeitlich sind die Urteilsgründe veröffentlicht und die Voraussetzungen an die Fehlerheilung wurden geprüft: Nach geltender Rechtslage muss der Bebauungsplan „Nadelhof“ im Regelverfahren neu aufgestellt werden. Es bedarf nicht nur einer Umweltprüfung, sondern auch eines Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat zwar einen Gesetzesentwurf zur Änderung des BauGB angekündigt, der eine vereinfachte Heilung von fehlerhaften Bebauungsplänen ermöglichen soll (Bericht des BMWSB vom 11.10.2023 für die 51. Sitzung des Bauausschusses des Deutschen Bundestages). Bis heute wurde aber kein Gesetzesentwurf veröffentlicht. Ob und wann eine Gesetzesänderung in Kraft treten wird, ist nicht absehbar. Die Gemeindeverwaltung bereitet daher derzeit die Neuaufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren vor.

Für das laufende Grundstücksvergabeverfahren bedeutet dies, dass die ausgeschriebenen Grundstücke derzeit keine Baulandqualität haben. Die Vermarktung von „Bauplätzen“ ist daher bis auf Weiteres nicht möglich. Da der notwendige Zeitraum für die Aufstellung eines wirksamen Bebauungsplans nicht sicher abgeschätzt werden kann, ist das Vergabeverfahren aufzuheben. Es kann voraussichtlich erst im nächsten Jahr neu eingeleitet werden. Die badenovaKONZEPT wird alle Personen, die eine Bewerbung abgegeben haben, unaufgefordert über die Neueinleitung informieren.

Die Zeit bis zur Neueinleitung des Verfahrens kann genutzt werden, um die Grundstücksvergaberichtlinien nochmals zu überprüfen. Anlass dazu gibt vor allem eine Mitteilung des Gemeindetags Baden-Württemberg vom 18.10.2023, mit der neue Musterkriterien zur Vergabe von Bauplätzen zum vollen Wert bekannt gegeben worden sind. Diese Musterkriterien sehen keine Vermögens- und Einkommensprüfung mehr vor, was angesichts der derzeitigen Marktsituation (hohe Baukosten und hohe Zinsen) von

grundlegender Bedeutung sein kann. Der Gemeindegtag hält den Verzicht auf die Vermögens- und Einkommensprüfung für zulässig, wenn die Vergaberichtlinien nicht – wie bislang bei Einheimischenmodellen üblich – auf die Förderung der einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, sondern auf andere Gemeinwohlziele ausgerichtet werden. Dies deckt sich im Grundsatz mit der Einschätzung des von der badenovaKONZEPT zu dieser Frage eingeschalteten Rechtsanwalts Dr. Holger Weiß (Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte, kurz: W2K). Herr Weiß wird in der Gemeinderatssitzung anwesend sein und den Gemeinderäten für rechtliche Fragen zur Verfügung stehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt/der Gemeinderat beschließt, das Verfahren zur Vermarktung von Bauplätzen im Neubaugebiet „Nadelhof“ aufzuheben.