

Baurechtliche Kompensationsflächen müssen Teil der Offenlage sein

Einleitung

Normale Bebauungsplanentwürfe durchlaufen zunächst eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und danach die ordentliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB Abs. 1 bzw. Abs. 2).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung dient unter anderem dazu, Hinweise aus der Bevölkerung zu erhalten, welche Umweltaspekte untersucht werden sollten. Zur ordentlichen Öffentlichkeitsbeteiligung müssen diese Untersuchungen und der vollständige Umweltbericht samt nichttechnischer Zusammenfassung dann vorliegen.

Häufig liest man selbst in den Offenlageunterlagen noch „*Konkretisierungen im weiteren Verfahren*“, wenn es z.B. um die Lage der planexternen Ausgleichsflächen geht. Daher stellt sich die Frage, ob dieses Vorgehen zulässig ist oder einen Verfahrensfehler darstellt.

„Konkretisierungen im weiteren Verfahren“?

Der bloße Hinweis, dass es bezüglich der Kompensationsflächen (als Ausgleichs- und Ersatzflächen) ein weiteres Verfahren gibt, ist nicht ausreichend. Die Lage der geplanten externen Kompensationsflächen müssen Teil der Offenlage sein.

Werden zum Ausgleich nach § 1 Abs. 3 BauGB Flächen festgesetzt, müssen diese auch zeichnerisch dargestellt sein. Andernfalls ist dieser Fehler beachtlich (nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und

kann von Bürger*innen gerügt werden.

Die Gemeinde muss in diesen Fällen die verletzten Verfahrens- oder Formvorschriften korrigieren, also nochmals in die Offenlage gehen, diesmal mit konkreter Benennung der externen Kompensationsflächen und ihrer Kartendarstellung.

Ist der Bebauungsplan bereits rechtskräftig, kann dieser Fehler binnen der Jahresfrist schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden (nach § 215 Abs. 1 BauGB).

Urteils-Auszug

Im Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 18.05.2017 - 4C 2399/15.N heißt es zum Beispiel:

„1. Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „Anstoßfunktion“ zu erreichen.

2. In einem Fall, in dem sich der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans einschließ-

lich der Ausgleichsflächen aus mehreren nicht verbundenen, sich über mehrere Gemarkungen des Gemeindegebiets erstreckenden Gebieten besteht, muss die Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf alle Teile des Geltungsbereichs abstellen, um der gemeindlichen Öffentlichkeit eine verlässliche Kenntnissgabe vom geltenden Recht in einem näheren Bereich des Gemeindegebiets zu vermitteln.“

In der Begründung führt das Gericht nochmals aus, dass bei der Offenlage stets entscheidend ist, den interessierten Bürger darauf aufmerksam zu machen, welchen Teil des Gemeindegebietes die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung zu erfassen gedenkt.

Auch für eine verlässliche Bekanntmachung der Endfassung des Bebauungsplans genügt es nicht, wenn die Karten nur den eigentlichen Bebauungsplan erkennen lassen, nicht aber die planexternen Ausgleichsflächen.

Hinweis: Erfolgt die Offenlage ohne Benennung der externen Flächen, hat die Gemeinde die Möglichkeit, dies durch eine erneute Offenlage zu korrigieren. Geht es dabei nur um diesen Punkt, kann die Offenlagefrist deutlich verkürzt werden.

Ich danke dem LNV-Arbeitskreis Schwarzwald-Baar-Kreis für die Anfrage bei IDUR und IDUR für die Antwort darauf, auf der dieses LNV-Info beruht.

Stuttgart, 14.12.2023

gez. Dr. Anke Trube

Tel.: 0711 – 24 89 55-23

E-Mail: anke.trube@lnv-bw.de

P.S. Für Hinweise und Verbesserungsvorschläge ist die LNV-Geschäftsstelle stets dankbar.

www.lnv-bw.de