

LADENBURGER

RECHTSANWÄLTE

Ladenburger Rechtsanwälte · Bahnhofstraße 3 · 75172 Pforzheim

Per E-Mail

Weber-Consulting Beratungs GmbH
z. Hd. Herrn GF Dieter Reininghaus /
Herrn Philipp Eisenbeis
Bauschlotter Straße 62
75177 Pforzheim

Pforzheim, 25. Oktober 2023

Unser Zeichen: 02088/23 HME/nbe
E-Mail: hansjoerg.melchinger@ladenburger.com
Durchwahl: 07231 / 3803-34

Bebauungsplan "Südlich der Hartfeldschule" in Mühlacker-Enzberg Hier: Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Sehr geehrter Herr Reininghaus,
sehr geehrter Herr Eisenbeis,

Sie bitten in Bezug auf das obengenannte Bebauungsplanverfahren in Mühlacker-Enzberg, das bisher in einem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB betrieben wird, um Prüfung und Mitteilung, welche Verfahrensart hierfür rechtlich möglich und korrekt ist.

Bislang wurde das Verfahren als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB betrieben. Das *Bundesverwaltungsgericht* hat jedoch überraschend und abweichend von der Auffassung der Vorinstanz, des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim, in einem kürzlich ergangenen Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar ist, da danach ein Bebauungsplan für eine bislang im Außenbereich gelegene Fläche aufgestellt wird, ohne dass dafür eine unionsrechtlich zwingend erforderliche Umweltprüfung vorgenommen worden ist. Diese Entscheidung wird allgemein dahingehend verstanden, dass generell eine Bebauungsplanaufstellung in

Dr. Clemens Ladenburger
Wolfgang Neifeind
Dr. Jochen Schmücker
Karl Ludwig Homann
Dr. Hans-Bernd Maute
Fachanwalt für Familienrecht
Dr. Ulrich Meier-Krenz
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Heinz Uwe Bodamer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Christoph Bühler
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Medizinrecht
Dr. Gunther Staib
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Insolvenz- und Sanierungsrecht
Dr. Felix Ladenburger, LL.M. (Minnesota)
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Heike Troeger-Linne
Fachwältin für Familienrecht
Fachwältin für Erbrecht
Henning von Restorff, LL.M. (Wellington)
Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
Fachanwalt für IT-Recht
Anja Neifeind
Fachwältin für Arbeitsrecht
Matthias Gloning
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Herbert Kraiss
Notariatsdirektor a. D.
Niels Jauch, LL.M. (Exeter)
Hans-Walter Janitz
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Ulrich C. Mettler
Johannes Kneer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Nadine Müller
Fachwältin für Handels- und Gesellschaftsrecht
Melissa Rodheudt
Fachwältin für Erbrecht
Fachwältin für Steuerrecht
Marina Plotkin
Fachwältin für Familienrecht
Dr. Hansjörg Melchinger
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Roman Griebel
Veronika Noé
Marius Ketzel
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Philippe A. Singer
Tim Kröger, LL.M. (Dresden/Exeter)
Andrea Schlosser
Fachwältin für Arbeitsrecht
Fachwältin für Sozialrecht
Fachwältin für Medizinrecht
Dr. Johannes Henke
Dr. Ulrich Mayer
Justizrat a. D.
Dr. Steffen Hauber
Julia Waldenberger
Fachwältin für Familienrecht
Frederik Hübl
Jennifer Oberst

Ladenburger Partnerschaft
von Rechtsanwälten mbB
Bahnhofstraße 3 · 75172 Pforzheim
Telefon +49 (0) 7231 3803-0
Telefax +49 (0) 7231 3803-17
www.ladenburger.com
Amtsgericht Mannheim PR 700356

einem Verfahren nach § 13b BauGB für ein außerhalb einer Siedlungsfläche gelegenes Areal auch dann nicht möglich ist, wenn in einem solchen Verfahren doch eine Umweltprüfung vorgenommen wird. Die Konsequenz ist, dass alle noch laufenden Verfahren nach § 13b BauGB nicht fortgeführt werden können und abgebrochen bzw. auf eine andere Verfahrensart umgestellt werden müssen.

Unproblematisch möglich ist eine Umstellung auf ein reguläres Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach den Vorgaben in §§ 1 ff. BauGB, insbesondere §§ 3, 4 und 4a BauGB. Die Umstellung auf ein solches Normalverfahren wäre auch hier unproblematisch möglich. Dann müssten zum einen eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, die nach Ihren Angaben hier bereits im § 13b-Verfahren durchgeführt worden ist. Und es müsste vor allem ein Umweltbericht erstellt und dieser im Zuge der weiteren Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bei der Anhörung der Öffentlichkeit/Veröffentlichung im Internet (bisher Offenlage) und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit ausgelegt werden. Außerdem müsste zwingend auch eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplans im Parallelverfahren betrieben werden. Wobei letzteres insofern unproblematisch wäre, weil das Areal bereits bislang in einem Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen war/ist.

Sie bitten angesichts der hier vorliegenden Konstellation weiter um Prüfung, ob eine Fortsetzung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht doch auch über eine Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist. Danach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ebenfalls im beschleunigten Verfahren und gleichfalls – zulässigerweise – ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

In dem bisherigen Entwurf der Bebauungsplanbegründung (Anlage 4 zu Sivola 164/2023) wird in der Vorbemerkung erläutert, dass sich bei der betreffenden Fläche südlich der "Hartfeldschule" in Enzberg um Teile des Schulgeländes handelt, welche nicht länger benötigt werden und die einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen. Weiter heißt es, "auch wenn die besagten Flächen bebauungsrechtlich (Bebauungsplan ist vorhanden) nicht originär dem Außenbereich zuzuordnen sind, so weisen sie doch hierfür typische Merkmale auf". Die Fläche wird teilweise als Bolz- und Spielplatz genutzt und teilweise ist sie von Gehölzgruppen bestanden.

Diese Situationsbeschreibung ist, wie eine Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten durch den Unterzeichner am 17.10.2023 ergeben hat, so zutreffend (Fotos liegen vor).

Das vorgesehene Plangebiet für die neue Wohnbebauung ist vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schulhausbaugelände" (Nr. 4.1965.15) der früher selbständigen Gemeinde Enzberg vom 04.04.1967 (Satzungsbeschluss), der mit Erlass des Landratsamts Vaihingen an der Enz vom 01.06.1967 (Az.: III/3005) genehmigt worden und mit der amtlichen Bekanntmachung der Gemeinde Enzberg im Gemeinde-

blatt Nr. 23 vom 10.06.1967 durch Bekanntgabe des Genehmigungserlasses des Landratsamts in Kraft getreten (siehe den in der **Anlage** beigefügten Lageplan mit Darstellung der Bebauungsplangebiete).

Die Frage ist allerdings, worauf es rechtlich ankommt.

Den zu § 13b und § 13a BauGB ergangenen obergerichtlichen und insbesondere bundesgerichtlichen Entscheidungen des *Bundesverwaltungsgerichts*, ist zu entnehmen, dass es bei der Prüfung der Frage, ob § 13a bzw. bisher § 13b BauGB anwendbar sind bzw. waren, nicht um die klassische Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich geht, wonach die Abgrenzung zum Außenbereich entlang der rückwärtigen, zur freien Flur hin gelegenen Außenwände der (Haupt-) Gebäude verläuft und die Grenzlinie deshalb je nach Gebäudestandort und "Bebauungstiefe" entlang der vorhandenen Gebäude vor und zurückspringt und deshalb oftmals einen gezackten Verlauf hat.

Das *Bundesverwaltungsgericht* hat in einem weiteren, ebenfalls erst kürzlich ergangenen Urteil vom 25.04.2023 (Az. 4 CN 5/21) allerdings klargestellt, dass die Regelung in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB anknüpft. Die vorhandene ortsteilebezogene Innenentwicklung ist demnach nur innerhalb des „Siedlungsbereichs“ zulässig. Demzufolge ist nicht der planungsrechtliche Status der Flächen und ihre solchermaßen oder nach den vorgenannten Kriterien bestimmte Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich ausschlaggebend, sondern es kommt stattdessen auf die Belegenheit des betreffenden Gebiets in der „Ortslage“ und in dem „Siedlungsbereich“ an (BVerwG a.a.O., Juris Rn. 16). Das *Bundesverwaltungsgericht* führt dazu weiter aus (a.a.O., Juris, Rn. 17 bis 22 mit weiteren Nachweisen):

"Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB bilden, erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres (vgl. BTDrs. 16/2496 S. 12). Der Siedlungsbereich reicht jedoch über diesen Kern hinaus. Geht es um den äußeren Umgriff der von der Bebauung geprägten Ortslage, kommen Erweiterungen bei der Fortwirkung aufgegebener baulicher Nutzungen in Betracht (BVerwG, Urt. v. 27.08.2020 - 4 CN 4.19 - BVerwGE 169, 219 Rn. 22 ff.), während bei der vorhandenen Bebauung – im Unterschied zur Abgrenzung des Innenbereichs – eine Einbeziehung des näheren Umfeldes zu erwägen ist (siehe zu § 246 Abs. 9 BauGB *Krautzberger/Stüer*, DVBl 2015, 73 <77>), die sich allerdings nicht an den Voraussetzungen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB orientieren darf (BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 25). Flächen, die jenseits der so bestimmten Linie liegen, stehen für Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Verfügung, sie sind im Regelverfahren zu überplanen.

Demgegenüber sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.

Die Belegenheit einer Freifläche innerhalb der Ortslage rechtfertigt aber nicht immer deren Zuordnung zum Siedlungsbereich. Vielmehr ist eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten geboten, um festzustellen, ob sich eine solche Freifläche zur Überplanung im beschleunigten Verfahren anbietet.

Dabei sind je nach den Gegebenheiten des Einzelfalles verschiedene Kriterien heranzuziehen. So kann schon wegen der Größe der Freifläche, sei sie absolut, sei sie relativ zum umgebenden Siedlungsbereich, der Eindruck der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich fehlen und dieser unterbrochen werden, weil die Überplanung und die grundsätzliche Eröffnung der Bebaubarkeit nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der Nutzung der umliegenden Bereiche erscheint und sich nicht mehr aufdrängt.

Von Bedeutung kann auch sein, ob die einbezogene Freifläche in einem besonderen funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Plangebiet steht, oder ob dessen Zuschnitt, gerade in Bezug auf die Einbeziehung der Freifläche, als nicht nachvollziehbar oder gar willkürlich erscheint.

Eine frühere und nachwirkende bauliche Nutzung kann eine besondere inhaltliche Nähe zum Siedlungsbereich indizieren. Das Fehlen einer solchen Nutzung, mit der wegen der Versiegelung des Bodens eine geringere Schutzwürdigkeit der Flächen einhergeht, steht der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich allerdings nicht entgegen. Denn anderenfalls wäre die Einbeziehung von sogenannten Außenbereichsinseln, die der Gesetzgeber grundsätzlich dem Siedlungsbereich zugeordnet wissen will (siehe zu § 246 Abs. 9 BauGB BT-Drs. 18/2752 S. 7 f., 11), nur in einem eher beschränkten Maße möglich."

Das *Bundesverwaltungsgericht* hat es in der genannten Entscheidung deshalb als zulässig angesehen, dass eine im Siedlungsbereich gelegene unbebaute Fläche, eine sog. Außenbereichsinsel im Innenbereich in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB mit überplant worden ist.

Auf den Umstand, dass sich das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schulhausbaugelände" vom 04.04.1967 der früher selbständigen Gemeinde Enzberg (Nr. 4.1965.15) gelegen ist, kommt es demnach nicht an.

Die Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten durch den Unterzeichner am 17.10.2023 und die Heranziehung weiterer Unterlagen ergibt folgende Situation: An das Schulgelände mit den befestigten Schulhofflächen und den Treppen und befestigten Wegen schließen sich südlich davon unterhalb einer Böschung beim Schulhof ein großer ebenerdig angelegter Bolzplatz und westlich davon eine größere Sandfläche an. Dies ist umgeben von einer großen im mittleren, östlichen und südlichen Teil flach geneigten Wiesenfläche mit vereinzelt Büschen. Das Gelände weist (nur) in den Randbereichen südlich und westlich einen dichten Busch- und Baumbestand auf. Das Areal fällt im Westen zu dem Zufahrtsweg zu dem Anwesen Höhenstraße 50 deutlich ab. Die Wiese mit dem ebenerdig angelegten Bolzplatz schließt unmittelbar an das nördlich gelegene Schulhofareal und an die Wohnbebauung im Osten am Carl-Orff-Weg und an der Lortzingstraße an. Eine eingehende Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten ergibt weiter, dass westlich direkt angrenzend an das Schul- und Sportgelände sowie des Bereichs südlich des Schulgeländes eine Ortsrandstraße von der Schreineräckerstraße im Norden bis zur Höhenstraße im Süden verläuft, die auch als Schulweg zu der Bebauung entlang der Kieselbronner Straße und den dort angrenzenden Bereichen dient. Dieser westlich gelegene Verbindungsweg stellt die Abgrenzung der Ortslage und des Siedlungsbereiches zum außerorts gelegenen Bereich dar. Vor Ort ist klar erkennbar, dass der Außenbereich erst jenseits des Verbindungsweges westlich davon beginnt; dort ist eindeutig eine außenbereichstypische Wiesen- und Äckerlandschaft gegeben, von der sich die Anmutung der Freizeitwiese mit dem Bolzplatz deutlich unterscheidet.

Dies wird auch durch die Darstellung der zur Ortslage gehörenden Bereiche in dem Stadtplan der Stadtverwaltung Mühlacker auf der Internetseite der Stadt bestätigt (siehe Anlage). Der zusammenhängende Siedlungsbereich endet (erst) an dieser Verbindungsstraße.

Damit befindet sich das Plangebiet innerhalb des nach § 13a BauGB maßgeblichen Siedlungsbereiches im Sinne der rechtlichen Erläuterungen des Bundesverwaltungsgerichts.

Nach unserer Auffassung ergibt sich auch im Hinblick die ggf. ergänzend heranzuziehenden Kriterien angesichts der hier vorliegenden Besonderheiten nichts anderes. Aufgrund der deutlichen Prägung des Areals durch den Bolzplatz und das Spielgelände als ein zum Wohngebiet gehörendes Freizeitgelände und aufgrund der visuell vor Ort deutlich wahrnehmbaren Vorprägung des Areals durch das unmittelbar angrenzende Schulgelände mit dem großen Schulhaus und durch die unmittelbar angrenzend beginnende, ebenfalls gut sichtbare Wohnbebauung und wegen des westlich gelegenen, eindeutig zum noch Bebauungsrand gehörenden Verbindungs- und Schulweg ist die Größe der Freifläche für die Zuordnung nicht maßgeblich, zumal sie im Verhältnis zu der Größe des Schul- und Sportgeländes und angesichts der unmittelbar angrenzend auf drei Seiten vorhandenen Wohnbebauung relativ betrachtet untergeordnet ist.

Somit kann die Überplanung mit der vorgesehenen Wohnbebauung als zwanglose Fortsetzung der Nutzung und Bebauung der umliegenden Bereiche angesehen werden.

Damit handelt es sich bei der vorgesehenen Bebauungsplanaufstellung um einen Fall der Innenentwicklung, sodass der Bebauungsplan "Südlich der Hartfeldschule" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB liegen ausweislich der vorliegenden Entwurfsunterlagen wohl vor.

Da der für die Abgrenzung der Ortslage relevante, westlich gelegene Verbindungsweg zwischen der Schreineräckerstraße und der Höhenstraße in dem amtlichen Lageplan nicht katastermäßig erfasst ist, ist er in dem in der **Anlage** beigefügten *Lageplan Abgrenzung überbaubarer Grundstücksflächen benachbarte Bebauungspläne* ergänzend eingetragen. Dieser Eintragung des Wegeverlaufs sollte so auch in alle Bebauungsplanentwurfsunterlagen (zeichnerischer Teil, Gebietsabgrenzung etc.) in die zeichnerische Darstellung mit übernommen werden.

Das Bebauungsplanverfahren kann u.E. deshalb umgestellt werden von einem Verfahren nach § 13b BauGB in ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Dabei sind die Vorgaben in § 13a Absatz 3 BauGB zu berücksichtigen, d. h. zum einen muss der Gemeinderat der Stadt Mühlacker bzw. der hier wohl zuständige Ausschuss für Umwelt und Technik einen förmlichen Beschluss darüber fassen, dass das Bebauungsplanaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Südlich der Hartfeldschule" in einem beschleunigten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB fortgesetzt werden soll. Dieser Beschluss über die Fortsetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB muss gemäß § 13a Absatz 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht werden.

Im Anschluss daran kann ggfs. sogleich auch der Beschluss über die Billigung der Bebauungsplan-Entwurfsunterlagen und der Beschluss zur Veröffentlichung im Internet/Offenlage und zu der Durchführung Behörden- und Träger-Beteiligung nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB gefasst werden. Die amtliche Bekanntmachung des Änderungsaufstellungsbeschlusses und die Bekanntmachung in § 3 Absatz 2 BauGB zur Veröffentlichung im Internet/Offenlage können (in dieser Reihenfolge) zeitgleich in den Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt veröffentlicht werden.

Bitte lassen Sie es uns wissen, sofern Sie dazu noch Fragen haben. Von unserer Seite bestehen keine Einwände, sofern Sie diese Stellungnahme auch an die Stadt Mühlacker weitergeben möchten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Hansjörg Melchinger
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht