

Fridrich Bannasch & Partner, Kartäuserstraße 51a, D-79102 Freiburg

Verwaltungsgerichtshof
Baden-Württemberg
Schubertstraße 11
68165 Mannheim

Per beA

Freiburg, 9. April 2025
Rechtsanwalt Dr. Lieber
Sekretariat Frau Baumer
Durchwahl (0761) 383789-33

unser AZ: 00232/21-LIE/bau
(Bitte angeben)

Dok. 95687.1

8 S 195/25

**In der Normenkontrollsache
BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
gegen Gemeinde Kressbronn
wegen Gültigkeit des Bebauungsplans „Bodan-Werft – Bereich Hotel“**

tragen wir ergänzend zur Antragsbegründung sowie nach Durchsicht der Verfahrensakte noch folgendes vor bzw. rügen die weiteren folgenden Verfahrens- und Abwägungsfehler:

1. Gemäß der handschriftlichen Notiz zu einer Besprechung beim RP Tübingen am 11.12.2015 (AS 1081) wurde schon damals vom Regierungspräsidium gerügt, dass es hinsichtlich des Plangebiets an einer im Zusammenhang bebauten Fläche fehle.

Diese Einschätzung des RP führte dann zur folgenden E-Mail vom 03.11.2016, in der das beauftragte Planungsbüro über ein Telefonat mit dem Landratsamt (Herrn Pflug) berichtet (AS 1670):

Alexandra Fridrich
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Till Bannasch
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Tobias Lieber
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Clemens Bushart
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Kartäuserstraße 51a
D-79102 Freiburg
Tel.: (0761) 383789-0
Fax: (0761) 383789-11
info@fb-rae.de

Amtsgericht Freiburg
PR 700194

„Die vom RP Tübingen getroffene Einschätzung, dass der Bereich für das geplante Hotel nach deren Ansicht nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, war ihm nicht bekannt. Dass die Fläche im FNP dabei als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ändert nichts an der Tatsache, dass es sich somit um einen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt.“

In einem Schreiben des von der Antragsgegnerin beauftragten Kollegen Prof. Dr. Dolde vom 11.12.2015 ist das Ergebnis dieses Gesprächs mit dem RP Tübingen wie folgt zusammengefasst (AS 1510):

„Nach Auffassung des RP liegt das Grundstück für das Hotel nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB. Die dortige Nutzung habe nicht das städtebauliche Gewicht, um einen Bebauungszusammenhang herzustellen. Es handelte sich um befestigte Plätze, Abstellplätze für Segelboote, die Gebäude seien nicht zum Aufenthalt von Menschen bestimmt. Wenn der Gemeindeverwaltungsverband beabsichtige, ein Hotel nach § 34 BauGB zu genehmigen, werde das RP Tübingen eine Weisung erteilen, dies zu unterlassen.“

In den weiteren Gesprächen erfolgte dann offenbar die Abstimmung, dass für das Vorhaben der Antragsgegnerin ein Bebauungsplan aufgestellt werde, „aber auf der Grundlage von § 34 BauGB (Absprache mit Regierungspräsidium und Baurechtsamt)“ (vgl. E-Mail vom 02.02.2017, AS 1668).

Der Verlauf dieser Abstimmung mit dem Regierungspräsidium ergibt sich aus zwei E-Mails des Bürgermeisters der Antragsgegnerin vom 31.01.2017 (AS 3223 und 3224). In der ersten E-Mail heißt es:

„Folgende Gesprächsnotiz zum Telefonat eben mit Herrn Dr. Schneider, RP Tübingen, bitte ablegen:

Ich habe Herrn Dr. Schneider mitgeteilt, dass sich die Kriterien für eine Änderung des LSG nach Ansicht des LRA erschweren, wenn das Areal für das künftige Bodan-Hotel im Außenbereich liegt. Nach Einschätzung der Baurechtsbehörde in Oberdorf liege ja ein Innenbereichsfall vor, da wir im Einvernehmen mit dem RP handeln

wollten, käme es daher auf deren Einschätzung an. Er meinte darauf, dass sie das heute noch prüfen würden. Er sähe jetzt aber einen Innenbereichsfall als möglich an, er war damals aus anderen Gründen dafür, dass ein B-Plan-Verfahren notwendig sei.“

Zwei Stunden später heißt es dann:

„Wieder eine Gesprächsnotiz für die Akten:
Habe soeben erneut mit Dr. Schneider telefoniert. Das RP Tübingen wäre damit einverstanden, dass das Gebiet nach § 34 BauGB eingestuft wird.“

Eine rechtliche Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen des § 34 BauGB findet sich in der gescannten Akte nicht.

2. Die öffentliche Bekanntmachung der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs findet sich in der Verfahrensakte auf AS 4972 f.. Durchaus zutreffend wurde zu dem sich über zwei engbedruckte Seiten erstreckenden Text, der im Wesentlichen Angaben zu den umweltbezogenen Informationen enthält, auf AS 4980 handschriftlich notiert:

„Hallo Thomas, ich finde es zwar völlig übertrieben, was Sieber alles reinschreibt, aber wir haben es jetzt übernommen.“

Aus der Verfahrensakte ergibt sich nicht, ob entsprechend § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB aF die Bekanntmachung der ersten Offenlage auch in das Internet eingestellt wurde. Gleiches gilt auch für die zweite und dritte Offenlage.

3. Hinsichtlich der Lage des Plangebiets in einem HQ100-Bereich dokumentiert die Verfahrensakte die erheblichen Bedenken des Regierungspräsidiums. So heißt es in einer E-Mail vom 06.12.2021 zur Zusammenfassung eines Telefonats zwischen dem Vorhabenträger und dem Regierungspräsidium (Frau Stark) wie folgt (AS 7012):

„Eines der großen Probleme ist für sie [Frau Stark] noch das Thema Hochwasser, weil wir ja in der Gefahrenkarte liegen, die eine Bebauung des Grundstücks eigentlich untersagt.“

Die gleichen rechtlichen Bedenken bestätigte auch der für die Antragsgegnerin tätige Kollege Prof. Dr. Birk in einer E-Mail vom 08.02.2022 (AS 6984):

„Die Frage der HQ100-Problematik befindet sich in der Abstimmung mit dem Landratsamt. Wir klammern in der weiteren Bearbeitung diese Problematik im Augenblick aus, bis die Abklärung mit dem Landratsamt abgeschlossen ist.

Rein rechtlich sind Bereiche innerhalb des HQ100 mit einem Planungsverbot belegt. Die Abklärung mit dem Landratsamt dient dazu, nachzuweisen, dass dieses Planungsverbot nicht greift, weil die Fläche nicht mehr von HQ100 betroffen ist. Die Einzelheiten im Bebauungsplanverfahren sind zu klären, sobald das Landratsamt (Wasserbehörde) die Überprüfung abgeschlossen hat.“

Die vermeintliche Lösung dieser HQ100-Problematik wurde dann ausweislich der E-Mails vom 04.02.2022 (AS 6986 ff.) und vom 16.02.2022 (AS 6978) darin gesehen, dass sich durch den Abriss der Altbebauung und dem geplanten Neubau des Hotels eine Zunahme des Retentionsraumvolumens von ca. 50 m³ ergeben solle. Übersehen wurde bei dieser Betrachtung allerdings, dass die bestehenden Gebäude vollständig offen bzw. durchflutbar sind, so dass der bauliche Bestand überhaupt keinen Verlust an Retentionsraumvolumen zur Folge hatte. Der Nachweis, dass die Fläche „nicht mehr von HQ100 betroffen ist“, gelang im gesamten Verfahren nicht.

4. Aus den Unterlagen auf AS 6734 bis 6960 ergibt sich die Entstehungsgeschichte des letztlich dann mit dem RP Tübingen abgeschlossenen raumordnerischen Vertrages. Bemerkenswert ist, dass seitens der Antragsgegnerin und des Vorhabenträgers offenbar zunächst bevorzugt wurde, Konkretisierungen des Betriebskonzeptes des Hotels nur in den Bebauungsplan und in die Baugenehmigung aufzunehmen. So heißt es in einem Schreiben der rechtlichen

Beratung an die Antragsgegnerin vom 20.03.2023 (AS 6858 ff.) auf Seite 2 wie folgt:

„Die Vorklärung mit Ihnen ist ganz besonders mit dem Blick auf den von mir vorgeschlagenen raumordnerischen Vertrag notwendig. Es gibt aus meiner Sicht zwei Alternativen:

- Wir versuchen, die Verpflichtungen allein in den Bebauungsplanfestsetzungen (zum Umfang vorstehend) und in der Baugenehmigung umzusetzen, so ist die Aktennotiz bisher fortgeschrieben mit dem Ziel, dass ich auf das Regierungspräsidium zugehe, um dort zu verdeutlichen, ein raumordnerischer Vertrag sei nach den Festsetzungen nicht erforderlich.
- Dieser Weg kommt nicht in Frage, wenn von Seiten der Gemeinde Kressbronn Wert darauf gelegt wird, dass die Bebauungsplanfestsetzungen und ihre Realisierung auch eingehalten werden! Diese Frage kann sich insbesondere dann stellen, wenn wir zeitliche Begrenzungen von Veranstaltungen vorsehen.“

In ähnlicher Weise heißt es dann auch in einer E-Mail der rechtlichen Beratung an den Vorhabenträger vom 12.04.2023 (AS 6856):

„Mit dem Blick auf den von mir vorgeschlagenen raumordnerischen Vertrag ist eine Vorklärung notwendig. Es gibt aus meiner Sicht zwei Alternativen:

- Wir versuchen, die Verpflichtungen allein in den Bebauungsplanfestsetzungen (zum Umfang vorstehend) und in der Baugenehmigung umzusetzen, so ist die Aktennotiz bisher fortgeschrieben mit dem Ziel, dass ich auf das Regierungspräsidium zugehe, um dort zu verdeutlichen, ein raumordnerischer Vertrag sei nach den Festsetzungen nicht erforderlich.
- Dieser Weg kommt nicht in Frage, wenn von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen Wert daraufgelegt wird, dass die Bebauungsplanfestsetzungen und ihrer Realisierung auch eingehalten werden! Diese Frage kann sich insbesondere dann stellen, wenn wir zeitliche Begrenzungen von Veranstaltungen vorsehen.“

Die Gemeinde ist mit dem zuerst aufgezeigten Weg einverstanden.“

Offenbar legte die Antragsgegnerin also keinen Wert darauf, dass die ins Auge gefassten Bebauungsplanfestsetzungen und ihre Realisierung auch eingehalten

werden. Beim Vorhabenträger stieß dies auf Zustimmung (AS 6855). Beim Regierungspräsidium hingegen nicht (vgl. AS 6851). Dementsprechend wurde die rechtliche Beratung der Antragsgegnerin gebeten, einen Vertrag zu entwerfen, der kein „zahnloser Papiertiger“ sein solle (AS 6851). Dieser Entwurf wurde mit Schreiben vom 31.05.2023 vorgelegt (AS 6839 ff.). Aus der in diesem Schreiben enthaltenen Kommentierung des Vertragsentwurfs ist folgendes hervorzuheben:

„Zu 2.2:

Hierbei handelt es sich um eine (erste) Sicherung der Umsetzung der Hotelkonzeption, die vom Regierungspräsidium gefordert wird. Die Regelung stellt sicher, dass keine Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan zugelassen werden und dass eine Befreiung nicht möglich ist.

Aus dieser Regelung ist abzuleiten, dass der Versuch unternommen werden muss, die notwendige Beweglichkeit für den Betrieb des Hotels in der Hotelkonzeption unterzubringen!

[...].

Zu Ziff. 4.:

Die Ziffern 4.1 bis 4.3 sehen ein Monitoring und eine Reaktion auf die Verstöße vor. Eine Reaktion auf Verstöße (z.B. Vertragsstrafe oder ähnliches) ist bisher nicht vorgesehen. Es bleibt abzuwarten, ob dies gefordert wird.

[...].

Zu Ziff. 5.:

Als Sicherheit zur Durchsetzung der Verpflichtungen der Hotelkonzeption sehe ich nur die Möglichkeit, Nutzungsbeschränkungen durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten vorzusehen.

Ob eine Sicherheit notwendig ist, muss mit der Gemeinde und dem Regierungspräsidium geklärt werden.“

Nachdem zunächst der Vorhabenträger in seiner Bearbeitung des Vertragsentwurfs die Option einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gestrichen und stattdessen die Aufnahme einer Regelung über Befreiungen vom Bebauungsplan unter Ziff. 5.2 des Vertragsentwurfs erwirkt hatte (AS 6803 ff.), wurde der Vertragsentwurf dem Regierungspräsidium vorgelegt. Dieses sah offenbar keinerlei Veranlassung, sich über Instrumente zur Sicherung der Einhaltung der vertraglichen

Verpflichtungen (Vertragsstrafe, Dienstbarkeit) Gedanken zu machen, verlangte jedoch, in die Hotelkonzeption folgende Aussage aufzunehmen (AS 6791 ff.):

„Da es sich um ein Erholungshotel handelt, darf das Hotel nur in der Nebensaison (01.11.-31.03) für Tagungen, Seminare und Konferenzen genutzt werden.“

In der weiteren Kommunikation zwischen Vorhabenträger, Antragsgegnerin und Regierungspräsidium drehten sich die Verhandlungen dann um Prozentsätze der zulässigen Nutzung der Übernachtungskapazitäten für Tagungen, Seminare und Konferenzen in der Haupt- und der Nebensaison. Vom Vorhabenträger gefordert wurde die Möglichkeit, in der Hauptsaison 25 % und in der Nebensaison 50 % der Übernachtungskapazitäten für Tagungen, Seminare und Konferenzen nutzen zu dürfen (AS 6772 ff.). Schließlich einigte man sich in diesen Verhandlungen auf die letztlich dann im raumordnerischen Vertrag unterschriebenen Prozentsätze von 20 % in der Hauptsaison und 40 % in der Nebensaison (AS 6765). Die „notwendige Beweglichkeit für den Betrieb des Hotels“ war damit offenbar erreicht. Dass die einzige Möglichkeit einer Absicherung der Verpflichtungen der Hotelkonzeption – eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit – nicht vereinbart wurde, störte offenbar niemanden.

Über den rechtlichen Gesichtspunkt, dass das in § 1 Abs. 1 BauGB enthaltene Gebot der Planmäßigkeit es verbietet, wesentliche städtebauliche Vorstellungen einer Gemeinde unter Verzicht auf bauleitplanerische Festsetzungen nur über einen städtebaulichen Vertrag durchzusetzen, hat sich offenbar keiner der Verhandlungspartner Gedanken gemacht.

„Ein von einer Gemeinde geschlossener städtebaulicher Vertrag, mit dem sie ihre nicht in einem Bebauungsplan normierten städtebaulichen Vorstellungen durchzusetzen versucht (so genannter bebauungsplanersetzender städtebaulicher Vertrag), verstößt gegen den in § 1 Abs. 1 BauGB enthaltenen Grundsatz der Planmäßigkeit (vgl. NdsOVG, Urteil vom 8.3.2012 - 12 LB 244/10 - BauR 2012, 1072, juris;

Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 18 [Lfg. 116 Febr. 2015], der sogar ausdrücklich von einem „Verbot planersetzender öffentlich-rechtlicher Verträge“ spricht; Birk, Städtebauliche Verträge, 5. Aufl., Rn. 492; Burmeister, Städtebauliche Verträge, 3. Aufl., Rn. 62; zu „bebauungsplanersetzenden Baulasten“ s. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 2.9.2009 - 3 S 1773/07 - VBIBW 2010, 41, juris). Mit dem Abschluss eines solchen Vertrags umgeht eine Gemeinde in nicht hinzunehmender Weise die sich aus dem Baugesetzbuch ergebenden formellen und materiellen Anforderungen an die Rechtmäßigkeit von Festsetzungen in einem Bebauungsplan sowie die bundesrechtlich garantierten Rechtsschutzmöglichkeiten gegen Bebauungspläne: Bei einer „vertraglich vereinbarten baulichen Nutzung“ eines Grundstücks finden die nach dem Baugesetzbuch einzuhaltende Verfahrensschritte bei der Aufstellung eines Bebauungsplans keine Beachtung; insbesondere erfolgt im Rahmen der Vertragsanbahnung keine Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB). Die Vereinbarungen zur Nutzung sind auch nicht das Ergebnis einer Abwägung (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB), sondern der Vertragsverhandlungen. Darüber hinaus steht etwaig von der „vertraglichen Planung“ Betroffenen nicht die Möglichkeit zur Stellung eines Normenkontrollantrags (vgl. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO) offen.“

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 07.07.2017, 5 S 1867/15, Rn. 57 juris

Für einen raumordnerischen Vertrag – der jedenfalls im Verhältnis zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ja auch nur ein städtebaulicher Vertrag ist – gilt nichts anderes. Der abgeschlossene Vertrag ist, also nicht nur ein „zahnloser Tiger“, sondern auch aus diesem Grunde unwirksam.

5. Auf AS 7094 bis 7147 sowie auf AS 6724 bis 6729 finden sich Unterlagen zu den vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Diese bestätigen die Fehlerhaftigkeit der Festsetzungen bzw. Vorgehensweise des Bebauungsplans.

5.1 Hinsichtlich der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flst.Nr. 1827/26 der Gemarkung Wangen im Allgäu wurde unter dem 12./20.03.2024 ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Geiger Flächen

und Liegenschaften GmbH & Co. KG abgeschlossen. Dem Vertrag beigelegt ist die Bestellung und Eintragungsbewilligung zu einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Antragsgegnerin (AS 7121 ff.). Eine nicht beglaubigte Abschrift der Urkunde über die Ausgleichsflächendienstbarkeit ging bei der Antragsgegnerin am 18.03.2024 ein (AS 7108).

Eine vertragliche Vereinbarung über die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Antragsgegnerin und dem Vorhabenträger wurde dann allerdings erst unter dem 20.11.2024/09.01.2025 – also lange nach dem Satzungsbeschluss bzw. dessen Bekanntmachung – abgeschlossen (AS 7095 ff.).

Diese Vorgehensweise verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen die Vorgaben zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 Alt. 1 und/oder Alt. 2 BauGB.

Zur Sicherung nach § 1a Abs. 3 Satz 4 Alt. 1 BauGB gilt:

„[Die Antragsgegnerin hat sich] für einen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 4 Var. 1 BauGB entschieden. Zur wirksamen Sicherung der Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen muss ein solcher Vertrag den tatsächlichen Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme in einer ähnlich gesicherten Weise wie eine bauleitplanerische Festsetzung gewährleisten. Dies erfordert zum einen die dingliche Berechtigung des Vertragspartners - hier des Vorhabenträgers -, die ihm auf Dauer die Durchführung und Unterhaltung des vorgesehenen Ausgleichs ermöglicht, und zum anderen eine vertragliche Sicherungsklausel, die gewährleistet, dass die Ausgleichsleistungen auch bei Nichterfüllung der vom Vertragspartner übernommenen Handlungspflichten tatsächlich erbracht werden (vgl. Gellermann in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1a Rn. 87 f.; Wagner in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 151. EL August 2023, § 1a Rn. 132; jeweils m. w. N.). Außerdem muss für eine ordnungsgemäße Abwägung der betroffenen artenschutzrechtlichen Belange ein solcher Vertrag dem Gemeinderat im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen (vgl. OVG Rh.-Pf., Urteil vom 21.6.2017 - 8 C 10068/17 - BauR 2017, 1625, juris Rn. 69; Wagner in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 151. EL August 2023, § 1a Rn. 133; Gellermann in Schrödter,

BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1a Rn. 90 m. w. N.). Denn über den Eingriffsausgleich und die planerischen oder sonstigen Mittel zu seiner Umsetzung ist im Rahmen der Abwägung zu befinden und der Gemeinderat hat sich im Zeitpunkt seiner Abwägungsentscheidung die Gewissheit darüber zu verschaffen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für die gewählte Form der Sicherung der vorgesehenen Ausgleichsleistungen vorliegen.“

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 07.02.2024, 5 S 869/22, Rn. 80
juris

Für § 1a Abs. 3 Satz 4 Alt. 2 BauGB hingegen gilt:

„Die Gemeinde ist bei der Bewältigung der Kompensationsproblematik nicht auf die Mittel der Bauleitplanung und der Vereinbarung beschränkt. Der Gesetzgeber stellt sonstige geeignete Maßnahmen, sofern die Gemeinde hierfür Flächen bereitstellt, als gleichwertige dritte Alternative neben die beiden anderen Regelungstypen. Schon aus diesem Nebeneinander ergibt sich, dass eine Gemeinde, die dieses Mittel einsetzt, sich nicht notwendigerweise durch vertragliche Vereinbarungen binden muss. Auf der anderen Seite lässt die gesetzliche Regelung erkennen, dass auch bei Anwendung der dritten Alternative des § 1 Abs. 3 Satz 3 BauGB ein Mindestmaß an rechtlicher Bindung unabdingbar ist (BVerwG, Beschlüsse vom 18.7.2003 - 4 BN 37.03 -, BauR 2004, 40 und vom 11.11.2002 - 4 BN 52.02 -, NVwZ 2003, 206 = BauR 2003, 500 m.w.N.).“

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 13.02.2004, 3 S 2548/02, Rn. 47
juris

Den Anforderungen des § 1a Abs. 3 Satz 4 Alt. 1 BauGB genügt die vorliegende Vorgehensweise schon deshalb nicht, weil es zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überhaupt keine vertragliche Vereinbarung gab, die einen Rechtsanspruch der Antragsgegnerin auf Durchführung der betreffenden externen Ausgleichsmaßnahmen begründet hätte. Der Vertrag mit der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG wurde ausschließlich vom Vorhabenträger abgeschlossen, nicht von der Antragsgegnerin. Zur Ausgleichsflächendienstbarkeit lag der Antragsgegnerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nur eine nicht beglaubigte Abschrift der Eintragungsbewilligung vor, aus der heraus die

Antragsgegnerin nicht die Möglichkeit gehabt hätte, die Eintragung (und damit Wirksamkeit) der Dienstbarkeit selbstständig herbeizuführen. Unabhängig davon begründet die Ausgleichsflächendienstbarkeit auch überhaupt keine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, sondern lediglich eine Unterlassungs- und Duldungsverpflichtung. Und schließlich ist auch der zwischen dem Vorhabenträger und der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG abgeschlossene Vertrag inhaltlich defizitär, da er in § 5 ein Entfallen der Ausgleichspflicht bei Eintritt von Umständen vorsieht, die außerhalb der Kontrolle der Antragsgegnerin liegen; die rechtliche Verpflichtung zum Ausgleich der Eingriffe des streitgegenständlichen Bebauungsplans würde aber auch dann noch bestehen, wenn sich zukünftig die Rechtslage nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB oder nach der Ökokontoverordnung ändern würde.

Zugleich lagen aber auch die Voraussetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 Alt. 2 BauGB nicht vor. Selbst wenn man unberücksichtigt ließe, dass eine dauerhafte Zugriffsmöglichkeit der Antragsgegnerin auf das für die externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Grundstück zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht rechtlich gesichert war, hatte die Antragsgegnerin vor allem niemals die Absicht, diese Ausgleichsmaßnahme selbst durchzuführen. Dementsprechend fehlt es auch an jeglicher rechtlichen Bindung (Selbstverpflichtung) der Antragsgegnerin, wie sie für § 1a Abs. 3 Satz 4 Alt. 2 BauGB erforderlich wäre. Diese rechtliche Sicherung wäre insbesondere auch deshalb erforderlich gewesen, weil das betreffende Grundstück außerhalb der Gemarkung der Antragsgegnerin (und zudem auch noch im Bezirk eines anderen Landratsamts) gelegen ist.

5.2 Soweit mit dem streitgegenständlichen Bebauungsplan der Ausgleich von Eingriffen durch den Kauf von Ökopunkten vorgesehen ist, genügt dies schon grundsätzlich nicht den Anforderungen nach § 1a Abs. 3 BauGB. Der Vertrag über einen Ökopunkteverkauf, der zwischen dem Vorhabenträger und der Öko-Hof

Ratzenried GmbH unter dem 14.03.2024 abgeschlossen wurde (AS 7117) ändert hieran nichts, zumal auch dieser Vertrag keinerlei Rechtsansprüche der Antragsgegnerin begründet und die erforderliche dingliche Absicherung vermissen lässt.

Dr. Lieber
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
(mit qualifizierter elektronischer Signatur)