



am 24.11.2021 in Grömbach

---

## **Tagesordnungspunkt 7 – zur Mitteilung**

**Betreff: Anwendung des § 13b Baugesetzbuch in der Region Nordschwarzwald**

### **Sachdarstellung:**

Am 07.05.2021 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland beschlossen. Ziel der Gesetzesnovelle ist es, eine schnellere Aktivierung von Bauland zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Als ein Instrument zur Erreichung dieses Zieles wurde dazu § 13b Baugesetzbuch (BauGB) befristet bis zum 31.12.2022 wieder eingeführt; diese Regelung war am 31.12.2019 außer Kraft getreten. Die Regelung ermöglicht für Bebauungspläne zur Festsetzung von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, die Einbeziehung in das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB. Damit sind folgende Erleichterungen verbunden:

- Keine frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) erforderlich
- Freistellung von förmlicher Umweltprüfung, -bericht und -überwachung
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung
- Grundsätzlich keine Geltung des Entwicklungsgebots, aber wenn die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, besteht eine Pflicht zur Berichtigung
- Keine Anwendung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017.

Zwar finden bei Verfahren nach § 13b BauGB die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise keine Anwendung. Dennoch gelten die Anforderungen des Baugesetzbuches an die planerische Abwägung. So sind die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Für eine Siedlungsentwicklung sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen aktiviert werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Im Regionalplan 2015 ist zudem als Ziel festgelegt, dass zunächst Möglichkeiten der Verdichtung, Arrondierung, Baulückenschließung, Altbausanierung und Inanspruchnahme von planungsrechtlich gesicherten aber noch unbebauten Flächenpotenzialen zu nutzen sind, bevor Neuausweisungen vorgenommen werden (PS 2.4.2 Z (1)). Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, auch bei Verfahren nach § 13b BauGB einen Nachweis zu führen, dass die

o.g. Möglichkeiten nicht gegeben sind und eine Entwicklung in den Außenbereich alternativlos ist.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 29.09.2021 wurde darüber diskutiert, inwiefern mit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Zuge von Verfahren nach § 13b BauGB eine Verpflichtung verbunden ist, eine entsprechend große Fläche an anderer Stelle zurücknehmen zu müssen. Nach Auffassung der Geschäftsstelle ist mit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Zuge von Verfahren nach § 13b BauGB **keine** direkte Verpflichtung verbunden, eine entsprechend große Fläche zurückzunehmen. Allerdings muss der oben beschriebene Nachweis geführt werden, dass andere Flächen nicht realisiert werden können. Flächen nach § 13b BauGB müssen im Zuge von Flächennutzungsplanfortschreibungen dann berücksichtigt werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Fortschreibung noch unbebaut sind. Sie fließen dann als vorhandenes Potenzial (sog. „Alte Last“) zusammen mit allen sonstigen Potenzialen in die Bedarfsermittlung für den gesamten Verwaltungsraum mit ein. Sofern der Umfang der ermittelten Potenziale den berechneten Bedarf für den Verwaltungsraum übersteigt, kann eine Rücknahme einer bereits genehmigten Fläche als Ausgleich für die Neuinanspruchnahme in Betracht gezogen werden. Diese wäre jedoch nicht unmittelbar auf ein bestimmtes Verfahren nach § 13b BauGB zurückzuführen.

Grundsätzlich rät die Geschäftsstelle von der Anwendung des 13b BauGB aus den folgenden Gründen ab:

Die Wiedereinführung des § 13b BauGB wurde in Fachkreisen, Umweltbehörden und von Umwelt- und Naturschutzverbänden heftig kritisiert, da mit dieser Rechtsvorschrift Bebauungspläne auch im Außenbereich von den Trägern der Bauleitplanung ohne eine förmliche Umweltprüfung aufgestellt werden können. Zudem würden die flächenpolitischen Ziele des Bundes konterkariert und die erwünschten Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt würden sich nicht entfalten. Diese Aussagen werden u.a. in einer vom Umweltbundesamt veröffentlichten Studie des Umweltbundesamtes<sup>1</sup> bestätigt, in welcher eine qualitative Stichprobenuntersuchung in 250 Planungsfällen aus 242 Gemeinden durchgeführt wurde. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass Verfahren nach § 13b BauGB vor allem für die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten im ländlichen Raum genutzt werden, was in vielen Fällen mit der Festsetzung eher großer Grundstücke und entsprechend großer Grundflächen für die Wohngebäude verbunden ist. Nach Aussage der Studie, die von der RWTH Aachen erarbeitet wurde, würden Planungen nach § 13b BauGB so den Flächenverbrauch unnötigerweise erhöhen und die intendierte Zielsetzung des § 13b, namentlich die Schaffung von ausreichendem Wohnraumangebot in den besonders angespannten Wohnungsmärkten, würde nicht erreicht. Auch würden wesentliche Elemente zur Sicherung der materiellen und prozessualen Qualität der Bebauungsplanung mit dem Verzicht auf Umweltprüfung und Eingriffsregelung außer Kraft gesetzt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Umweltbundesamt (Hrsg.) (2020): Qualitative Stichprobenuntersuchung zur kommunalen Anwendung des § 13b BauGB, Reihe TEXTE 93/2020, Dessau. Die Studie ist einsehbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/qualitative-stichprobenuntersuchung-zur-kommunalen>

Darüber hinaus entstünden Bebauungspläne nach § 13b BauGB überwiegend ohne städtebauliche gemeindliche Entwicklungskonzepte. Dies könne zu Fehlentwicklungen führen, deren Folgen und (Infrastruktur-)Folgekosten durch ihre periphere Lage sich erst in Jahrzehnten zeigen können. Der Flächennutzungsplan als Instrument der strategischen Stadt- und Kommunalentwicklung wird damit entwertet. Auf eine Verstetigung des § 13b BauGB solle daher nach den Ergebnissen der Studie dringend verzichtet werden.

Dennoch wurde § 13b BauGB, auch trotz dieser Erkenntnisse, befristet bis zum 31.12.2022 wiedereingeführt.

Da in der Region Nordschwarzwald ähnliche wie in der o.g. Studie des Umweltbundesamtes aufgezeigte Tendenzen zu beobachten sind, rät die Geschäftsstelle von der Anwendung des § 13b BauGB grundsätzlich ab.

Insbesondere wegen der Umgehungsmöglichkeit der Umweltprüfung durch den § 13 BauGB, welche letztlich auf europäisches Recht zurück geht, hat die UVP-Gesellschaft (Gesellschaft für die Prüfung der Umweltverträglichkeit) am 15. September 2017 Beschwerde bei der EU-Kommission eingelegt. Die Beschwerde wurde zwar zwischenzeitlich von der Kommission eingestellt, sie ist damit jedoch inhaltlich nicht vom Tisch: Die Europäische Kommission hat nach Auskunft der UVP-Gesellschaft mitgeteilt, dass sie die Problematik von Amtswegen (also ohne formale Beschwerde durch die UVP-Gesellschaft) im Hinblick auf die wiedereingeführte Regelung des § 13b BauGB fortführt.

Im Ergebnis liegt noch keine Entscheidung der EU-Kommission vor, ob nach deren Ansicht der § 13b BauGB europäisches Recht verletzt. Sollte dies der Fall sein, steht zu befürchten, dass die auf der Basis von § 13b BauGB ergangenen Bebauungspläne nichtig sind. Nicht zuletzt dies dürfte im Übrigen der Grund dafür sein, warum das Instrument des § 13b BauGB in größeren Städten kaum oder gar nicht zur Anwendung kommt.

Klaus Mack, MdB  
Verbandsvorsitzender