

## Arbeitspapier

# Baulandmobilisierung beschleunigen- § 13b BauGB europarechtskonform gestalten.

### Ausgangslage

§ 13b BauGB ist mit Europarecht unvereinbar. Das hat das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) entschieden. Das Bundesverwaltungsgericht stellt klar, dass die in § 13b BauGB normierten quantitativen und qualitativen Voraussetzungen (Grundflächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss der überplanten, im Außenbereich gelegenen Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile) nicht geeignet sind, um europarechtskonform auf die Durchführung der Umweltprüfung und den Umweltbericht zu verzichten.

### Hintergrund

Eingeführt wurde der § 13b BauGB im Jahr 2017, um einfacher Wohnraum schaffen zu können. Es geht darum, kleinere Grundstücke am Ortsrand mit bis zu 10.000 Quadratmetern ohne langwierige Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen für eine Wohnungsbebauung auszuweisen.

### Vorschlag

Die Entscheidung des BVerwG sollte für eine europarechtskonforme Neukonzipierung des § 13b BauGB genutzt werden. Damit behalten die Kommunen ein bewährtes Instrument zur schnellen Baulandmobilisierung. Dies gilt umso mehr, weil nach den nunmehr veröffentlichten Entscheidungsgründen auch erhebliche Zweifel an der Heilbarkeit der Mängel bestehen.

Die aktuelle Bundesratsinitiative des Freistaates Bayern (Gesetzesantrag des Freistaates Bayern, Drucksache 473/23) bietet eine sachgerechte Lösung, um Verfahrenserleichterungen, die nicht mit EU-Recht kollidieren, zu erhalten. Es geht hier insbesondere um den optionalen Verzicht auf die doppelte Bürger- und Behördenbeteiligung, die Ausgleichsregelung und die Flächennutzungsplanänderung.

### **Für die Neukonzipierung des § 13b BauGB besteht dringender Handlungsbedarf.**

Die aus dieser Entscheidung resultierenden praktischen Herausforderungen werden in dem Gesetzesantrag des Freistaates Bayern (Drucksache 473/23, S. 2, 4) zutreffend wie folgt beschrieben: „...Diese Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts stellt die kommunale Praxis, die Bauwirtschaft als auch die betroffenen Bürgerinnen und Bürger vor große Herausforderungen. Zum einen können laufende Bauleitplanverfahren, die nach bislang gültiger Rechtslage noch bis zum 31.12.2024 hätten abgeschlossen werden können, nicht mehr wie geplant zu Ende geführt werden. Zum anderen wirkt sich die Unionsrechtswidrigkeit des § 13b BauGB auf laufende Baugenehmigungsverfahren aus, da nunmehr auf Grundlage bereits erlassener „§ 13b-Bebauungspläne“ keine weiteren Baugenehmigungen mehr erteilt werden können. Viele Bauherren, potenzielle Mieter und Investoren, die bereits ihre Dispositionen und Vorbereitungen für einen raschen Baubeginn getroffen haben, werden durch diese Entwicklung in ihrem berechtigten

Vertrauen enttäuscht. Dies wiederum wirkt sich negativ auf die politische Forderung aus, die Baukonjunktur in schwierigen Zeiten zu stützen und den Wohnraummangel zu bekämpfen...Die schwierigen Rahmenbedingungen, unter denen aktuell die Baukonjunktur leidet (Fachkräftemangel, Rohstoffknappheit, hohe Bau- und Finanzierungskosten) und der allgemeine politische Wunsch, Planungsprozesse zu beschleunigen, rechtfertigen es, wieder ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren zur Verfügung zu stellen. Damit erhalten die Gemeinden Planungssicherheit und sie können dieses Verfahren nutzen, um die negativen Folgen des Urteils für die kommunale Praxis abzumildern... “

Berlin, 09.10.2023

**Anlage:**

Gesetzesantrag des Freistaates Bayern, Drucksache 473/23