

Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

- Umgang mit Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB im Rahmen der Beteiligung des Regionalverbandes als Träger öffentlicher Belange.

Kenntnisnahme

Sachverhalt und Begründung:

Am 07.05.2021 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland beschlossen. Ziel der Gesetzesnovelle war 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 wiedereingeführt. Diesen Paragraphen gab es bereits seit der Baurechtsnovelle im Jahr 2017, bevor er am 31.12.2019 außer Kraft getreten ist. Die Regelung des § 13b BauGB ermöglicht für Bebauungspläne bei der Festsetzung von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die zwar im Außenbereich liegen, jedoch an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, die Einbeziehung in das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB. Damit sind zahlreiche Erleichterungen verbunden, wobei vor allem die Befreiung von der Erarbeitung eines förmlichen Umweltberichts und der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung zu nennen sind. Des Weiteren hat auch keine frühzeitige Beteiligung zu erfolgen und das Entwicklungsgebot ist nicht zu beachten. Wenn die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, besteht lediglich eine Pflicht zur Berichtigung bei der nächsten Fortschreibung. Damit verbunden gibt es bei der Anwendung von § 13b BauGB auch die Erleichterung, dass die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise keine Anwendung finden müssen.

Dass daher die Möglichkeit der Wohnbauflächenneuausweisung nach § 13b BauGB in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg aktuell sehr rege genutzt wird, belegt eine

Auswertung der Verbandsverwaltung. Von den 135 Wohnbau-Bebauungsplanverfahren, an denen der Regionalverband in den letzten 4 Jahren (2018-2021) beteiligt worden ist, wurden 83 nach § 13b BauGB durchgeführt. Damit wurden 137 ha Fläche im Außenbereich beansprucht, was in etwa der Hälfte der insgesamt in der Region entwickelten Brutto-Wohnbauflächen (ca. 263 ha) entspricht. Im Verfahren nach § 13b BauGB wurden damit rund 2.364 ha Wohneinheiten geschaffen. Dass auf diesen Flächen damit durchschnittlich nur eine Bruttowohndichte von rund 48 Einwohner pro Hektar (EW/ha) geschaffen wurde, verdeutlicht allerdings auch, dass dem eigentlichen Zweck des § 13b BauGB, d.h. der Abmilderung von akutem Wohnraummangel, oft nur wenig entsprochen wurde. Offensichtlich wird dies zudem bei der vergleichenden Analyse mit den anderen Bebauungsplanverfahren, d.h. derer, die im Regelverfahren oder nach § 13a aufgestellt wurden. Dabei wurden mit 126 ha etwas weniger Flächen entwickelt, aber mit rund 3.000 Wohneinheiten deutlich mehr Wohnraum geschaffen (vgl. Abb. 1-3). Es wurde bei einer durchschnittlichen Bruttowohndichte von rund 51 EW/ha flächensparender gebaut, als in den § 13b BauGB-Bebauungsplangebieten. Unter Anwendung von § 13b BauGB wurden statt Mehrfamilienhäusern mit günstigen Wohnungen in den meisten Fällen Einfamilienhäuser auf entsprechend großen Grundstücken verwirklicht. Dort wird langfristig betrachtet, d.h. wenn nach rund 20 Jahren nur noch zwei Bewohner in den Einfamilienhäusern leben, die Bruttowohndichte auf einen Wert von unter 40 EW/ha sinken.

Dringend benötigter Wohnraum hätte also insbesondere bei den Verfahren nach § 13b BauGB in weitaus höherem Maße geschaffen werden können. Die Anwendung von § 13b BauGB-Verfahren ist aktuell steigend und die beschriebenen Bebauungskonzepte sind nicht nur in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg weiterhin zu beobachten.

Dabei wird leicht vergessen, dass bei § 13b BauGB die Anforderungen des Baugesetzbuches an die planerische Abwägung unberührt blieben. So sind auch bei Verfahren nach § 13b BauGB 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, Baulücken und Brachflächen aktiviert werden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass bei der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung auch Flächen, die in einem Verfahren nach § 13b BauGB entwickelt wurden, im Rahmen der Bedarfsermittlung als Potenzial miteinbezogen werden müssen, wenn sie bis dahin noch nicht bebaut worden sind. Sollte der Umfang der ermittelten Potenziale dann den Bedarf übersteigen, muss gegebenenfalls die Rücknahme einer bereits genehmigten Fläche an anderer Stelle im Flächennutzungsplan als Ausgleich vollzogen werden. Somit ist zwar im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB keine direkte Rücknahme notwendig, die Ausweisung muss aber dennoch am Bedarf orientiert sein. Die Verbandsverwaltung des Regionalverbandes achtet deshalb im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange auch bei § 13b BauGB-Verfahren auf die Nachvollziehbarkeit der Flächenneuanspruchnahme. Als Grundlage wird dabei unter anderem auch Plansatz 2.8. (Grundsatz der Raumordnung) des Regionalplans herangezogen, wonach neue Siedlungsflächen erst dann ausgewiesen werden sollen, wenn die Verfügbarkeit möglicher vorhandener Baulücken geprüft und nach Möglichkeit genutzt wurden. Erst dann sollte eine Entwicklung im Außenbereich vorgenommen werden.

Der aktuelle, durch § 13b BauGB hervorgerufene Trend von Wohnbauentwicklungen mit hohem Flächenverbrauch im Außenbereich unter Vernachlässigung der strategischen vorbereitenden Bauleitplanung entspricht dagegen nicht den Grundsätzen der Raumordnung. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist eine Verlängerung der Regelung des § 13b BauGB über den 31.12.2022 hinaus (aktuelle Frist für die Fassung der Aufstellungsbeschlüsse), auch nicht vorgesehen. Dies wurde im aktuellen Koalitionsvertrag der Bundesregierung festgehalten.

Villingen-Schwenningen, den 01. März 2022

Andreas Hemesath

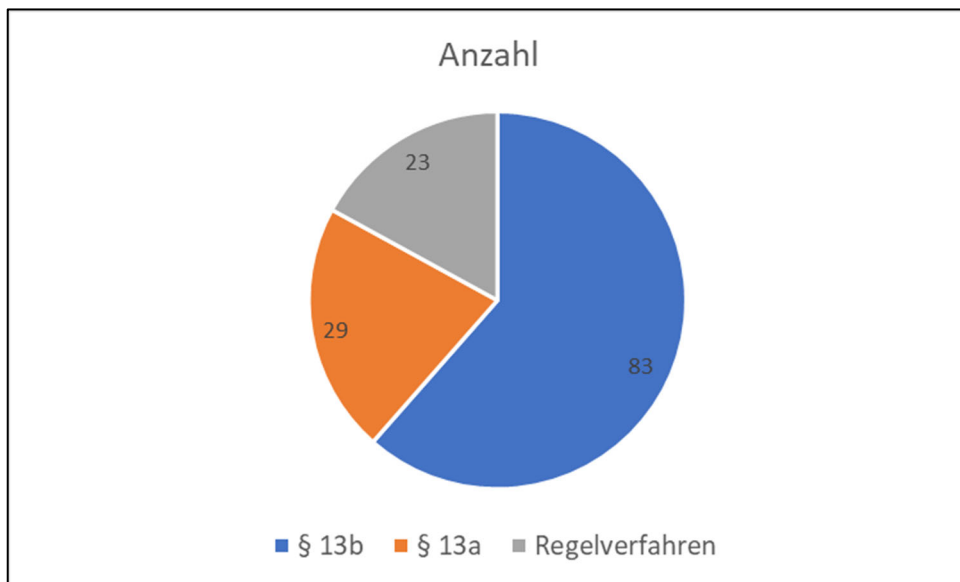


Abb. 1: Anzahl der Wohnbau-Bebauungsplanverfahren 2018-2021

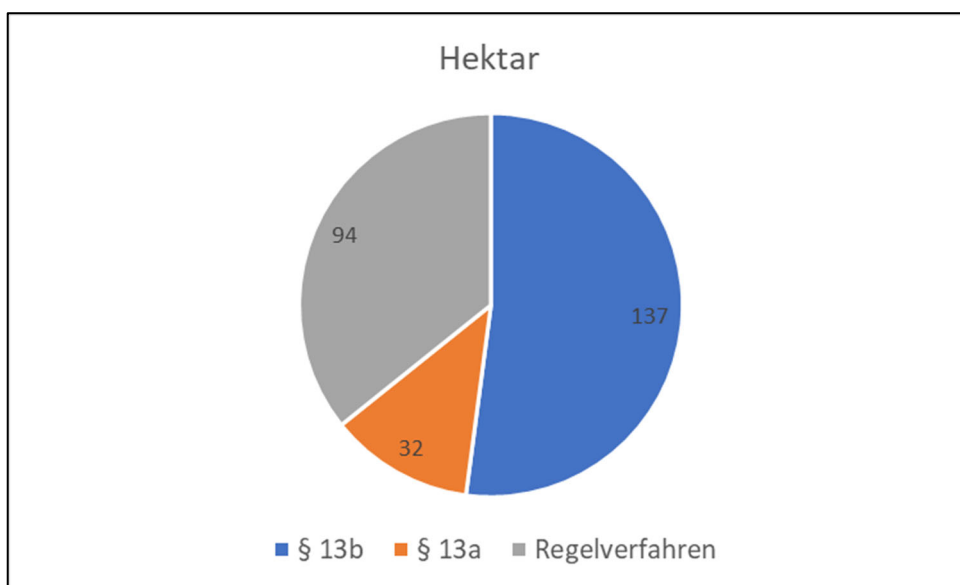


Abb. 2: Flächeninanspruchnahme 2018-2021

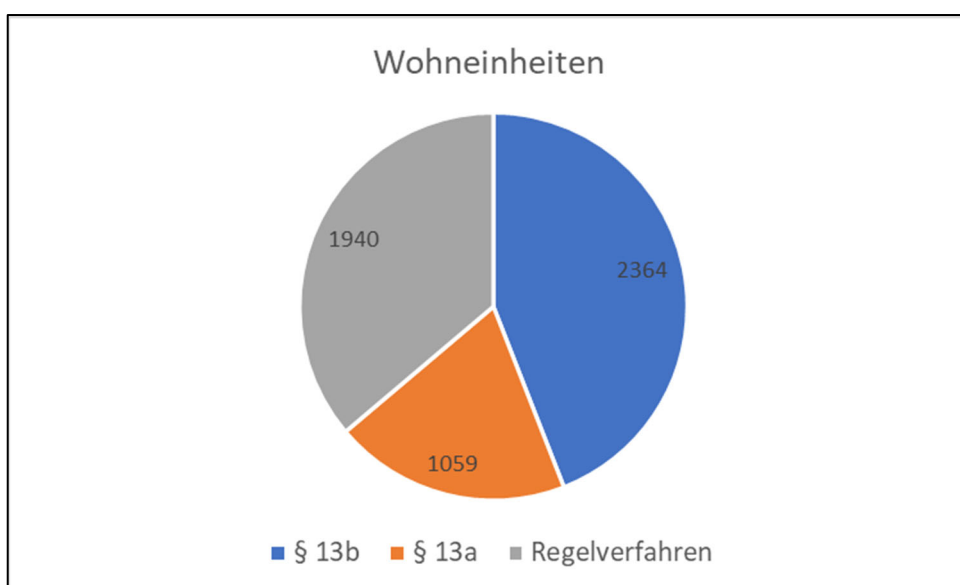


Abb. 3: Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten 2018-2021