

## Bauen im Außenbereich nach Paragraph 13b BauGB

# Befristeter Endspurt oder entfristeter Dauerläufer?

Seit Mitte 2017 und laut Gesetz bis Ende 2019 erlaubt das Baugesetzbuch Aufstellungsbeschlüsse für Außenbereichs-Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren. Einige Länder arbeiten an einer Verlängerung oder „Entfristung“, also einer Dauerregelung. Nach den bisherigen Erfahrungen sollte das verhindert werden, sagt unser Autor.

> Johann Hartl

Bei der letzten größeren Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) hat die damalige Bauministerin Hendricks das Urbane Gebiet für eine verstärkte Innenentwicklung durchgesetzt, musste aber dafür der CSU den Paragraph 13b für den Wohnungsbau im Außenbereich zustehen. Die SPD konnte ihn wenigstens

noch befristen: Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne nach 13b können nur bis 31.12.2019, Satzungsbeschlüsse noch bis 31.12.2021 gefasst werden.

### Was ist der „13b“?

Verfahrensvereinfachungen kennt das Planungsrecht seit langem – sie greifen

aber immer mehr um sich. Seit 2007 erlaubt Paragraph 13a bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren, zum Beispiel für Nachverdichtung oder Konversionsflächen im Innenbereich. Deshalb verzichtet er bei Vorhaben bis 20.000 Quadratmeter Grundfläche auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Der Flächennutzungsplan (FNP) kann ohne vorherige Genehmigung anschließend berichtigt werden.

Nach Paragraph 13b gilt 13a entsprechend. Damit sind unter anderem die frühzeitige Information der Öffentlichkeit, die Umweltprüfung und damit der Umweltbericht nicht notwendig. Beim 13b sind die Voraussetzungen nur etwas enger: So sind maximal 10.000 Quadratmeter (überbaute) Grundfläche erlaubt, er gilt nur für Wohnnutzungen und nur im Anschluss „an im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (meist als Innenbereich bezeichnet). Aber alle Vergünstigungen der Paragraphen 13 und 13a bleiben gültig, wie der Verzicht auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Doch was beim 13a vielleicht von Nutzen ist, richtet beim 13b nur Schaden an.

### Kein Freibrief für das Ausfransen der Bebauung am Ortsrand

Beim Anschluss an den „im Zusammenhang bebauten Bereich“ werden dem bisherigen Ortsrand eine oder mehrere Bauzeilen vorgelagert. Ein nur punktuell-

#### Erste Erfahrungen mit Bebauungsplänen nach 13b

#### Großer Aufwand, aber nur ein geringer Effekt für den Wohnungsbau

Die Untersuchung von 105 Bebauungsplänen nach 13b aus dem gesamten Bundesgebiet zeigt, dass mit rund 18 Wohnungen je B-Plan der Aufwand groß, der Effekt für den „dringend notwendigen Wohnungsbau“ gering ist. 21 dieser Pläne wurden noch im B-Plan-Regelverfahren oder als Satzungen nach Paragraph 34 BauGB begonnen und dann auf den 13b umgestellt – wohl, um beim naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sparen. GRZ und GFZ, geringer als zulässig, zeigen, dass der in Paragraph 1a geforderte „sparsame Umgang mit Grund und Boden“ nicht erfüllt wird.

	Durchschnitt	von	bis
Plangebiet in m <sup>2</sup>	13.145	295	43.634
Baugrundstücke in m <sup>2</sup>	9.634	295	30.600
Grundfläche in m <sup>2</sup>	3.462	89	10.072
Grundflächenzahl (GRZ)	0,36	0,19	0,60
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,67	0,30	1,20
Wohneinheiten	etwa 16 bis 20*	1	103

> Johann Hartl

Quelle: eigene Ermittlungen; \*genauere Werte erst nach der Realisierung

ler Anschluss ist nicht möglich. Die erste Rechtsprechung zum Paragraph 13b bestätigt dies: Das Ausgreifen der Neubebauung in den Außenbereich darf nicht zu einem neuen Siedlungsansatz führen.<sup>1</sup>

### Flächenumwidmung mit Brandbeschleuniger

Die Änderung des Flächennutzungsplans, hier meist von landwirtschaftlicher zu Wohnbaufläche, wird normalerweise je nach Land vom Regierungsbezirk, Landesverwaltungsamt oder Landkreis genehmigt. Diese Behörden können beim 13a und 13b aber nur eine Stellungnahme abgeben. Die Gemeinde legt mit dem B-Plan die neue Nutzung selbst fest – der FNP wird anschließend „berichtigt“. Was im Innenbereich noch Vereinfachung ist, wird im Außenbereich zum Brandbeschleuniger.

Landwirtschaftliche Flächen und Wald sollen gemäß Paragraph 1a BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bei der Begründung dieser Notwendigkeit sind auch Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu betrachten. Diese Umwidmungssperrklausel – meist trifft es bisherige Landwirtschaftsflächen – wird in den Begründungstexten zum 13b gewöhnlich mit dem Verweis auf „unbebaute, aber nicht verfügbare Innenbereichsgrundstücke“ rasch abgearbeitet.

### Nur der übliche Anwohnerprotest?

Auch wenn Protest gegen Bauvorhaben ein Naturgesetz zu sein scheint – hier ist er meist berechtigt. Vorhandener Flächennutzungsplan und Blick auf Landwirtschaftsflächen trügen. Die AnwohnerInnen werden in der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung (Paragraph 3 Absatz 2) mit dem endgültigen Plan-Entwurf überrascht. Sie erfahren, Alternativen würden nicht diskutiert und der Flächennutzungsplan werde anschließend berichtigt – so, als wäre er falsch gewesen. So wird Kommunalpolitik unglaubwürdig.

### Gibt es akzeptable B-Pläne nach 13b?

Kleine Plangebiete unterliegen dem Verdacht unzulässiger Willkürplanung,



Fruchtfolge am Ortsrand nach 13b: Kartoffeln – Mais – Bauland

Foto: Johann Hartl

große mit ihren vielfältigen Problemen eignen sich nicht für Verfahrensvereinfachungen. Mittlere Größen scheinen praktikabel. Gemeinsam treiben sie alle die Zersiedelung voran, weil der 13b auf der grünen Wiese mit den gleichen Erleichterungen wie 13a im schwierigeren Innenbereich arbeitet. Die Gebiete liegen meistens auf dem flachen Land und selbst dort oft in Nebenorten. Wo ein Acker an der langfristigen Konzeption des Flächennutzungsplanes vorbei zu Bauland werden soll, werden marktgängige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Der vorgeschobene „dringend notwendige Wohnungsbau“ wird verfehlt. Ziele der Regionalentwicklung gegen die Zersiedelung, des BauGB zum Flächensparen oder des Landschaftsschutzes werden konterkariert. Es entfällt Sinnvolles, wie die frühzeitige Information mit Alternativendiskussion oder der naturschutzrechtliche Ausgleich. Mit nachhaltiger Planung hat das nichts zu tun. Daher gibt es keine akzeptablen Pläne nach 13b, Ausnahmen bestätigen allenfalls die Regel.

### Auslaufen oder Verstetigung?

Sollte der 13b tatsächlich auslaufen (woran die Fachwelt nicht glaubt), so werden in den nächsten Monaten noch schnell unausgelegene Aufstellungs-

beschlüsse zur Fruchtfolge Kartoffeln – Mais – Bauland gefasst. Dann droht die nächste Frist, der 31.12.2021, für den Satzungsbeschluss. Bei allen Bebauungsplänen nach 13b sollte der Gemeinderat trotz der geringen Größe deshalb genauer hinsehen und die Folgen bedenken. Übereilte Beschlüsse sind der Feind guter Planung.

Sollte es aber durch eine „Entfristung“ beim 13b bleiben, so wird das Regelverfahren beim B-Plan zur Ausnahme. Neben dem investorengetragenen Vorhaben- und Erschließungsplan (Paragraph 12 BauGB), dem vereinfachten Verfahren (Paragraph 13) und dem B-Plan der Innenentwicklung (Paragraph 13a) wird der klassische Bebauungsplan nach Paragraph 30 Absatz 1 nur noch bei konfliktreichen Entwicklungen zur Anwendung kommen. Aufgrund seiner Schäden in Siedlung, Landschaft und Kommunalpolitik müssen Verstetigung oder „Optimierungen“ des 13b verhindert werden.

1) VGH Bayern, Beschluss vom 4.5.2018, Az. 15 NE 18.382

> Dr.-Ing. Johann Hartl ist freiberuflicher Stadtplaner in Ottobrunn bei München; er ist Mitglied in der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung SRL e.V.