



**Sonderinformation | Aufhebung von § 13b BauGB und neue Heilungsmöglichkeit für betroffene Bebauungspläne – Eile für Investoren, Bauherren und Kommunen ist geboten**

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt, dass die bei Kommunen beliebte Regelung des § 13b BauGB nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist und daher unangewendet bleiben muss. Die Norm wurde daraufhin vom Gesetzgeber zum 01.01.2024 aufgehoben. Mit § 215a BauGB wurde eine „Reparaturvorschrift“ eingeführt, die Heilungsmöglichkeiten jedoch bis zum 31.12.2024 befristet.

Damit stellen sich für Bauherren und Kommunen zeitlich drängende Fragen zu bereits in Kraft getretenen Bebauungsplänen nach § 13b BauGB, eingeleiteten Bebauungsplanverfahren und darauf beruhenden Baugenehmigungen.

**I. Ursprünglicher Zweck von § 13b BauGB**

§ 13 b BauGB schaffte die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens für Flächen im Außenbereich mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, wenn sich das Plangebiet an den Innenbereich anschließt. So sollte der Wohnungsnot in Ballungsgebieten, die im Zuge der starken Fluchtbewegungen nach Deutschland entstanden bzw. verstärkt aufgetreten ist, entgegengewirkt werden. Die wichtigste Verfahrenserleichterung des § 13b BauGB war der Verzicht auf die aufwändige und kostenintensive Umweltprüfung.

**II. Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 13b BauGB**

Das Bundesverwaltungsgericht hat § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union für unvereinbar erklärt. Freiflächen im Außenbereich einer Gemeinde dürfen nun nicht (mehr) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Durch das gänzliche Entfallen der Umweltprüfung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB wird der europarechtlich vorgegebene Ermessenspielraum weit überschritten. Die Sondervorschrift des § 13b BauGB ist mit den unionsrechtlichen Vorgaben daher nicht vereinbar.

Unionsrechtswidrige Vorschriften sind zwar nicht nichtig, gleichwohl sind sie aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts unanwendbar. Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB bestand von Anfang an, **wirkt sich also auf sämtliche diesbezügliche Bebauungsplanverfahren, Bebauungspläne und Bauvorhaben aus.**



### III. Reaktion des Gesetzgebers

Der Gesetzgeber hat § 13b BauGB zum 01.01.2024 aufgehoben und mit § 215a BauGB eine Art Reparaturvorschrift zur Schaffung von Rechtsklarheit eingeführt. **Die Heilungsmöglichkeit ist bis zum 31.12.2024 befristet.**

### IV. Auswirkungen in der Praxis

Die praktischen Auswirkungen sind weitreichend und es besteht **Handlungsbedarf**.

#### 1. Folgen für laufende Planverfahren

- Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können nach § 13b BauGB begonnene, nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2024 im beschleunigten Verfahren beendet werden. Hier besteht **dringender Handlungsbedarf**.
- Die Gemeinde ist dabei nach § 215a Abs. 3 BauGB verpflichtet, eine Art **Vorprüfung über die zu erwartenden Umweltauswirkungen** durchzuführen und dabei die Fachbehörden zu beteiligen.
- Falls die Vorprüfung erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lässt, dürfen die Verfahrenserleichterungen des beschleunigten Verfahrens (Verzicht auf frühzeitige Bürgerbeteiligung und auf die Umweltprüfung) nicht angewandt werden und der naturschutzrechtliche Eingriff durch den Bebauungsplan ist auszugleichen.

#### 2. Folgen für in Kraft getretene Bebauungspläne

- Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellte Bestandspläne, die nicht innerhalb der Jahresfrist des § 215 BauGB gerichtlich angegriffen worden sind, bleiben bestehen. Das wegen § 13b BauGB fehlerhafte Verfahren ist nach Ablauf der Jahresfrist unbeachtlich geworden.
- Werden Bebauungspläne vor Ablauf der Jahresfrist angegriffen, muss mit Verfahrensrügen gerechnet werden. Die Gemeinde sollte in diesen Fällen den Bebauungsplan **dringend in einem ergänzenden Verfahren rückwirkend heilen**, vgl. § 215a Abs. 2 BauGB. Fehlerhafte Verfahrensschritte sind zu wiederholen und es ist die weiter oben beschriebene Vorprüfung über die zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Beteiligung der Fachbehörden durchzuführen.
- Die Rückwirkende Heilung ist auch hier nur bis zum 31.12.2024 möglich, so dass **dringender Handlungsbedarf** besteht.

#### 3. Folgen für Baugenehmigungen

- Grundsätzlich ist das Schicksal bestandskräftiger Baugenehmigungen unabhängig vom Schicksal der zugrundeliegenden Bebauungspläne.
- Die zuständige **Baugenehmigungsbehörde hat jedoch die Möglichkeit, rechtswidrige aber bereits bestandskräftige Baugenehmigungen aufzuheben**, vgl. § 48 VwVfG bzw. die dementsprechende landesrechtliche Vorschrift.
- Für künftige Baugenehmigungen gilt: Es sollte eine Heilung des Bebauungsplans angestrebt werden, damit die begehrte Baugenehmigung erteilt werden kann. Andernfalls ist wegen der Lage im Außenbereich mit einer Versagung der Genehmigung zu rechnen.



## V. Ausblick und Handlungsempfehlung

Aufgrund der befristeten Heilungsmöglichkeit nach § 215a BauGB ist für Investoren, Bauherren und Kommunen Eile geboten. Besonders dringender Handlungsbedarf besteht bei laufenden Bebauungsplanverfahren und bei gerichtlich angegriffenen Bebauungsplänen.

Für Fragen im konkreten Einzelfall über den Umgang und die Zukunft von Bebauungsplänen und laufenden § 13b- Verfahren sowie zu den Auswirkungen für die Erteilung von Baugenehmigungen ist eine individuelle und einzelfallbezogene Analyse und rechtliche Beratung zu empfehlen. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

### Ihre Ansprechpartner



**Tobias Rilling, LL.M.**

Partner,  
Rechtsanwalt,  
FAfVerwR,  
FAfBau-/ArchR

tobias.rilling@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 911 81 511-449



**Franz Bezold**

of Counsel,  
Rechtsanwalt,  
Leitender Regierungsdirektor a. D.

franz.bezold@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 911 81 511-461



**Niklas Bammler**

Senior Manager,  
Rechtsanwalt,  
Dipl.-Verww. (FH)

niklas.bammler@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 911 81 511-443



**Daniel Walter**

Rechtsanwalt

daniel.walter@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 911 81 511-444



**Isabelle Gochmann**

Rechtsanwältin

isabelle.gochmann@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 911 81 511-455



**Nico Neuf**

Rechtsanwalt

nico.neuf@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 911 81 511-480



## **Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.**

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

### **Abschließende Hinweise**

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>

Obige Ausführungen stellen eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.