

# Grundsatzbeschluss über die Anwendung des

## § 13b BauGB

# Rechtsgrundlage

## - Baurechtsnovelle

- Beschluss des Bundestages am 09.03.2017 über das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

- **Neuer Gesetzesbestandteil: Beschleunigtes Verfahren im Außenbereich (§ 13b BauGB-neu)**

*Bis zum **31. Dezember 2019** gilt **§ 13a entsprechend** für Bebauungspläne mit einer **Grundfläche** im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von **weniger als 10 000 Quadratmetern**, durch die die **Zulässigkeit von Wohnnutzungen** auf Flächen begründet wird, die sich **an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur **bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet** werden; der **Satzungsbeschluss** nach § 10 Absatz 1 ist **bis zum 31. Dezember 2021** zu fassen.*

- ➔ (1) Verfahrenserleichterung auch für Außenbereichsflächen
- (2) Sachliche Beschränkung
- (3) Räumliche Beschränkung
- (4) Zeitliche Beschränkung
- (5) Befolgen materiell rechtlicher Anforderungen

# (1) Verfahrenserleichterung auch für Außenbereichsflächen

Analog zum § 13a BauGB – Verfahren für Bebauungspläne der Innentwicklung

- **Wegfall der frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden und Träger öffentlicher Belange
- **Wahlmöglichkeit bei der formellen Beteiligung:** „üblich“ Auslegung und Beteiligung (mindestens 30 Tage) oder lediglich Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit / Behörden und TÖBs in angemessener Frist (eingeschränkter Adressatenkreis, verkürzte Beteiligung auf 2 Wochen)
- Verzicht auf die **Umweltprüfung**,
- Verzicht auf den **Umweltbericht**,
- bei der **Planauslage** Verzicht auf die Liste der Arten der verfügbaren umweltbezogenen Informationen
- Verzicht auf die sog. **zusammenfassende Erklärung**
- Verzicht auf das sog. **Monitoring** der Umweltauswirkungen nach § 4c
- Kein **Ausgleichserfordernis** für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Keine Befolgung des **Entwicklungsgebot**, nachträgliche Berichtigung des FNPs möglich

## (2) Sachliche Beschränkung

... bei Beeinträchtigung von Schutzgütern:

- Keine Anwendung des § 13 b, wenn nur die Möglichkeit besteht, dass die **Schutzgüter der einschlägigen umweltbezogenen EU-Richtlinien** (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie, Seveso-Richtlinie) betroffen sein können.
- Das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Keine Anwendung des § 13b, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegen

... hinsichtlich der zulässigen Nutzung:

- Beschränkung auf die Zulassung von Wohnnutzungen; dies bedeutet aber nicht, dass ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist
- allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss auf die Zulassung einer Wohnnutzung ausgerichtet sein
  - reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete zulässig
  - Mischnutzungen (Dorfgebiet, Mischgebiet, Urbanes Quartier) nicht zulässig

## (3) Räumliche Beschränkung

### Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

- räumliche Nähe zu bereits bestehenden Siedlungsräumen
- Mehr als eine punktuelle Anbindung an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Angrenzend an §34 Gebiete; Flächen, die durch einfache oder qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 überplant sind; bebaute Satzungsgebiete; Flächen mit geschlossener Bebauung im Sinne eines Ortsteiles

### Größenbeschränkung

- Grundfläche < 10.000 m<sup>2</sup> (Anteil der überbauten Flächen) → zulässige Bruttobaulandfläche ca. 2 – 3 ha
- Beachtung der Kumulationsregelung → die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen

## (4) Zeitliche Beschränkung

### Befristete Regelung

- Aufstellungsbeschluss und damit förmliche Einleitung des Verfahrens zwingend bis 31.12.2019
- Satzungsbeschluss bis 31.12.2021

## (5) Befolgen materiell rechtlicher Anforderungen

Bei der Anwendung des § 13b sind neben den Verfahrenserleichterungen und Beschränkungen allgemeine Anforderungen und städtebauliche Grundsätze zu befolgen

- Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Organische Entwicklung in den Außenbereich als Ziel → „Ausfransen“ der Ortsränder unzulässig
- Innen- vor Außenentwicklung → Entwicklung von Außenbereichsflächen nach § 13b nur, wenn eine bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich nicht möglich ist
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen in Bauland ist zu begründen
- Umweltbelange sind auch bei Anwendung des § 13b zu ermitteln, zu prüfen und untereinander abzuwägen

# Vorteile

- Vereinfachungen und dadurch Beschleunigung / zeitliche Einsparungen im Verfahren (vor allem durch Verzicht auf Umweltprüfung und –bericht; lediglich nachträgliche FNP-Berichtigung)
- Reduzierung der Planungskosten
- Erleichterte Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum; vorhandenen Druck auf Wohnungsmarkt mildern  
→ Reaktion auf Wohnungsmarktanalyse

# Kritik

- Verfahren nach § 13 b stehen im Widerspruch zu Grundsätzen des deutschen Städtebaurechts
  - 30 ha/Tag-Ziel der Bundesregierung
  - Innen- vor Außenentwicklung
  - Bodenschutzklausel, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
  - Stadt der kurzen Wege
  - Klimaschutz- und –anpassungsziele
  - Nachhaltige Raumentwicklung
  - Steuerungsfunktion durch übergeordnete Planung (FNP)
- Förderung des klassischen Einfamilienhausgebietes am Siedlungsrand, welches nicht als adäquate Antwort auf eine steigende Wohnraumnachfrage angesehen werden kann
  - „Ausfransen“ der Siedlungsränder zu Lasten der Zentren, ungesteuertes Wachstum der Ortsränder auf ökologisch sensiblen Standorten, Schwächung der Stadt- und Ortskerne (Donut-Effekt), Zersiedelung
- Gefahr sog. Gefälligkeits- oder Willkürplanungen, die ohne § 13b nicht angegangen geworden wären
- Verlust an Planungskultur, Abkehr von bewährten Verfahrensmethoden, Paradigmenwechsel
- Generalisierte Öffnungsklausel auch für Kommunen ohne Flächenknappheitsprobleme und Wohnungsnot
- Erhöhter Druck und Einsatz des Verfahrens durch Befristung (Gefahr der Bodenbevorratung)

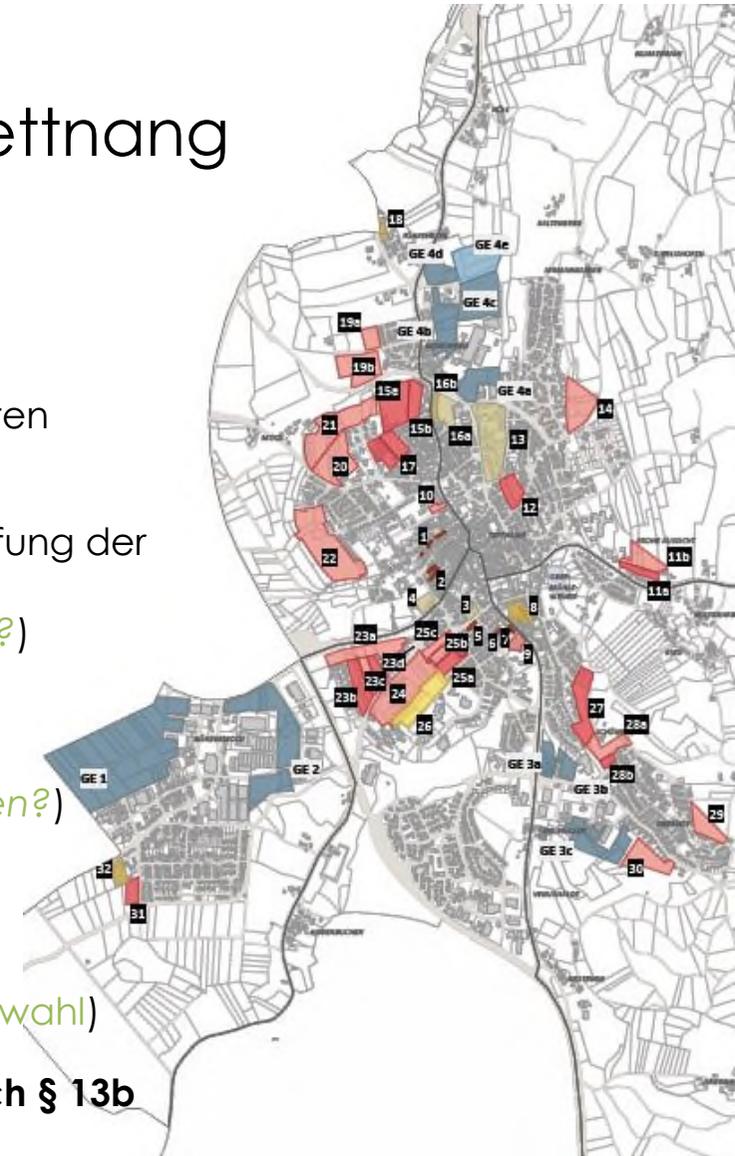
# Anwendung des § 13b auf der Gemarkung Tettnang

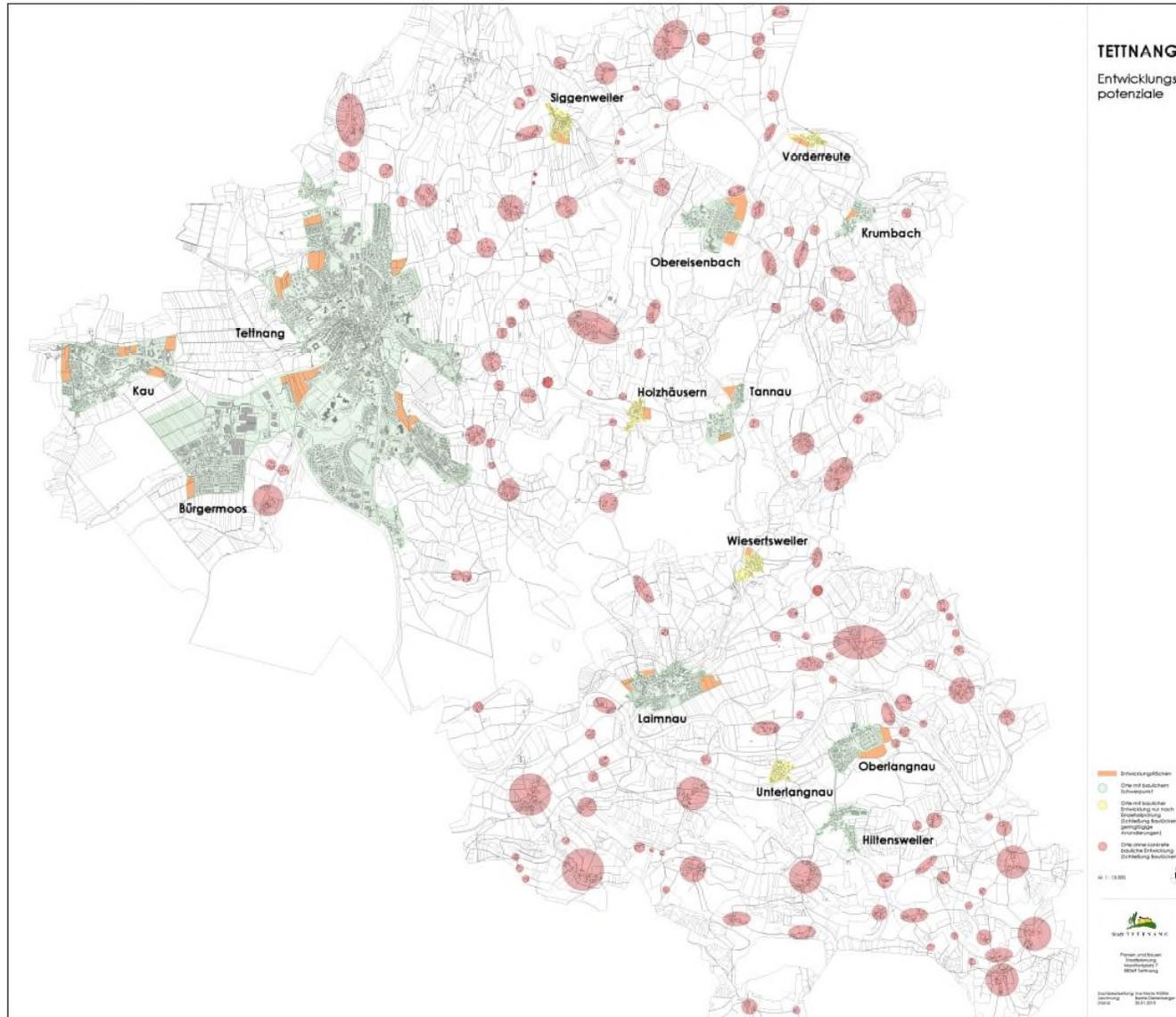
## Bisheriges Vorgehen

**Ausgangslage:** Potenzialflächenanalyse des ISEKs

**Ziel:** Weiterentwicklung und Konkretisierung unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen

- 1) Voruntersuchungen zu den einzelnen Ortschaften und kleineren Weiler – Prüfung der infrastrukturellen Versorgung / Einteilung in 3 Kategorien  
(*Wo sollen und können Entwicklungen innerhalb der Gemarkung stattfinden?*)
- 2) Vor-Ort-Begehungen und Bewertung der einzelnen Entwicklungsflächen / Fotodokumentation, Anpassung Abgrenzung, ggf. Reduzierung der Flächen  
(*Wie sind die örtlichen Gegebenheiten? Bestätigen sich die ersten Annahmen?*)
- 3) Dokumentation der geeigneten Entwicklungsflächen („Exposés“)  
(*Welche Informationen liegen zu den einzelnen Flächen vor?*)
- 4) Vorstellung der Ergebnisse in den Gremien (*Bestätigung der getroffenen Auswahl*)
- 5) **Heute: Beratung über die grundsätzliche Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b**







## Weiteres Vorgehen – Aufstellungsbeschlüsse

Für die folgende Flächen können **Aufstellungsbeschlüsse** nach § 13b BauGB in der **Sitzungsrunde Dezember** gefasst werden:

1. Bauliche Entwicklung im Bereich „Ackermannsiedlung“ (FNP)
2. Bauliche Entwicklung im Bereich „Jahnstraße Nord“ (teilweise im FNP)
3. Bauliche Entwicklung im Bereich „Herrmannstraße Nord“ (FNP)
4. Bauliche Entwicklung im Bereich „Hoher Rain“ – Sailer (nicht FNP)
5. Bauliche Entwicklung im Bereich „Hinter den Ranken“ (nicht FNP)
6. Bauliche Entwicklung im Bereich „Holzhäusern“ (nicht FNP)
7. Bauliche Entwicklung im Bereich „Laimnau - Korlehen III“ (nicht FNP)
8. Bauliche Entwicklung im Bereich „Oberlangnau - Wittfeld Süd“ (nicht FNP)

# Beschlussvorschlag

Die Stadt Tettnang beschließt die Anwendung des § 13 b BauGB.