



## **Dank „Umweltprüfung light“ zurück zur beschleunigten Planung und Bebauung am Ortsrand**

*Europarechtskonforme Umweltvorprüfungen verkürzen seit Januar 2024 Aufstellungsverfahren. Kommunen und Investoren profitieren von mehr Baufläche für Wohnraum in kurzer Zeit.*

**Hannover / Münster, Januar 2024.** Das Baugesetzbuch ist in Bewegung und reformiert worden: Der mit Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes nebenbei geschaffene § 215a BauGB bringt Bauwilligen ab sofort wieder ein wenig mehr Rechtssicherheit in puncto Wirksamkeit von aufgestellten Bebauungsplänen. Wie sieht die Historie aus?

Seit seinem Erlass 2017 sorgte der § 13b BauGB für beschleunigte Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen an Ortsrändern. Wohnbauvorhaben mit Grundstücken in ortsangrenzenden Bebauungsplänen mit weniger als 10.000 Quadratmeter konnten auf raschere Aufstellungsverfahren und deshalb auch frühere Genehmigungen bauen. Ziel des Gesetzgebers war dabei eine zügigere Mobilisierung von dringend benötigten Baulandflächen für die Wohnnutzung.

### **Nicht nach europäischem Recht**

Doch mit Urteil aus Juli 2023 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass eben dieser Paragraph 13b gegen europäisches Recht, genauer gegen die sogenannte SUP-Richtlinie zu strategischen „Umweltprüfungen“ verstößt. Alle auf Grundlage der Vorschrift aufgestellten Bebauungspläne wurden damit über ein unionsrechtswidriges Verfahren aufgestellt und sind deshalb als rechtswidrig einzustufen. Ein erklärtes Aus für erleichtertes Bauen am Ortsrand.

Bei der Kollision zwischen nationalem Recht (§ 13b BauGB) und EU-Recht (SUP-Richtlinie), zieht das nationale Recht den Kürzeren und bleibt unangewendet. Infolge dieses Urteils konnten die betroffenen Bebauungspläne also nicht mehr auf der Basis der nationalen Vorschrift erlassen werden. Auf seiner Grundlage durchgeführte Bebauungsplanverfahren wurden fehlerhaft, die erlassenen Pläne angreifbar. Sie würden im Falle einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erklärt werden. „Die potenziell prekären Folgen für den Wohnungsmarkt liegen aufgrund der ungebrochenen Wohnraumknappheit auf der Hand“, konstatiert Laura Boecking, Fachanwältin für Verwaltungsrecht bei Koenen Bauanwälte.

### **Umweltprüfung light**

Mit Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes zum Januar 2024 nutzte der Gesetzgeber nunmehr die Gelegenheit und schuf mit § 215a BauGB eine Art Reparaturvorschrift für den gekippten § 13b BauGB. Das Ziel: Die auf dieser Grundlage bereits erlassenen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne zu retten und auch künftig Erleichterungen für Wohnbauvorhaben in Ortsrandlagen zu schaffen.

Hierfür greift der Gesetzgeber auf die von der SUP-Richtlinie eröffnete Möglichkeit einer vorgezogenen Einzelfallprüfung betreffend die Notwendigkeit einer vollständigen Umweltprüfung, eine sogenannte Vorprüfung, zurück. Mit ihr prüfen Kontrollinstanzen bei entsprechend geeigneten Flächen, ob der konkret betroffene Plan erhebliche Umweltauswirkungen hervorruft. Wenngleich diese Vorprüfung zu einem Mehraufwand im Rahmen des Aufstellungsverfahrens führt, stellt sie gegenüber der Durchführung einer komplexen Umweltverträglichkeitsprüfung eine erhebliche Erleichterung dar.

#### **Pressekontakt**



Nur wenn die zuständigen behördlichen Stellen bzw. Planungsbüros im Rahmen der Vorprüfung erhebliche Umweltauswirkungen feststellen, muss noch eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung folgen.

Für noch laufende Verfahren erklärt § 215a Abs. 1 und 3 BauGB die Durchführung derartiger Vorprüfungen als Voraussetzung für einen rechtswirksamen Abschluss. Auch bereits abgeschlossene Planverfahren können auf Basis des § 215a Abs. 2 und 3 BauGB über ein ergänzendes Verfahren nachträglich geheilt, also der Fehler des Bebauungsplans (Verstoß gegen das EU-Recht) behoben werden.

„Der Gesetzgeber hat jedoch die Möglichkeit, betroffene Bebauungspläne zu ‚heilen‘, zeitlich bis zum 31. Dezember 2024 begrenzt“, gibt Dominik Hermann, Rechtsanwalt bei Koenen Bauanwälte, zu bedenken. „Insofern ist für Kommunen, Investoren und private Bauherren durchaus Eile geboten!“

### **Über die Koenen Bauanwälte**

Koenen Bauanwälte ist eine auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei, die im gesamten Bundesgebiet tätig ist. Das Leistungsspektrum der vielfach prämierten Kanzlei mit Standorten in Essen, Hannover, Münster und Bielefeld umfasst ausgehend vom klassischen Baurecht alle juristischen Angelegenheiten rund um den Bauprozess – von der baubegleitenden Rechtsberatung bis hin zur Prozessführung. In holistischer Arbeitsweise mit Fokus auf private und institutionelle Bauherren decken die juristischen Expert:innen-Teams alle Bereiche rund um Kosten, Termine und Qualität ab. Von einem im Kanzleigewerbe unüblichen, teamorientierten Menschen- und Arbeitsbild ausgehend, gründete Prof. Dr. Koenen 2004 seine Kanzlei in Essen mit der Idee, das althergebrachte Arbeitsverhältnis tradierter Kanzleien zu ändern. Dem kulturellen Wandel hin zu New Work folgend, setzte Koenen seine Vision 2022 in die Tat um, fokussierte die Teamarbeit in seinem Unternehmen und stockte seine Anzahl der Mitarbeitenden um fast das Doppelte auf aktuell 19 Rechtsanwält:innen und weitere juristische Fachkräfte auf. Mehr Details zur Kanzlei und aktuelle Informationen zu juristischen Themen über die eigene Publikation Legal Report unter [bauanwaelte.de](https://bauanwaelte.de)

### **Pressekontakt**

Tanja Muhme & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg  
Tel.: 040/4130 96 -15 & -23 ▪ Mail: [muhme@borgmeier.de](mailto:muhme@borgmeier.de) & [hollmann@borgmeier.de](mailto:hollmann@borgmeier.de)