

Paragraf 13b Baugesetzbuch

22 Bebauungspläne im Kreis Steinburg nach Gerichtsurteil möglicherweise ungültig

Von [Delf Gravert](#) und [Sabina Hoerder](#) | 06.09.2023, 12:30 Uhr



Zufahrt zum Baugebiet in der Engelbrechtschen Wildnis: Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts sorgt hier, wie auch in anderen kleinen Baugebieten, für Stillstand. Foto: Sabina Hoerder

Sind zahlreiche Bebauungspläne deutschlandweit plötzlich unwirksam? Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wirft aktuell viele Fragen auf – und bedeutet für Bauherren und Kommunen eine Hängepartie.

Schnell und unkompliziert Wohnraum schaffen. Das sollte Paragraf 13b des Baugesetzbuchs ermöglichen, als er 2017 zeitlich beschränkt in Kraft trat. Denn mit ihm war beim Erstellen von Bebauungsplänen für kleine Baugebiete ein beschleunigtes Verfahren möglich. Im Moment bewirkt er aber das Gegenteil: Bremswirkung und viel Unsicherheit für Bauherren und Kommunen. Denn das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat den Paragrafen wegen der fehlenden Umweltprüfung gekippt, viele B-Pläne könnten ungültig sein. Allein im Kreis Steinburg sind 22 B-Pläne nach Paragraf 13b aufgestellt worden. Bundesweit dürften tausende Baugebiete betroffen sein.

Für Bauherren hat das aktuell gravierende Auswirkungen, wie das Beispiel einer Familie in der Engelbrechtschen Wildnis im Kreis Steinburg zeigt: Mareike und Thomas Riehle haben dort ein Grundstück in einem Neubaugebiet gekauft. Eigentlich war der Baubeginn für Mitte August geplant. Die behördliche Freigabe lag vor. Doch nun heißt es für die vierköpfige Familie abwarten. Sie erhielt ein Schreiben des Kreisbauamtes Steinburg, mit dem Hinweis auf das Urteil und der dringenden Empfehlung, besser nicht zu bauen, weil sonst eventuell eine Rückbauverfügung drohe.

Große Unsicherheit für betroffene Bauherren

Noch ist unklar, ob wirklich alle B-Pläne nach Paragraph 13b unwirksam sind. Familie Riehle empfiehlt die Kreisverwaltung daher, bis zu einer abschließenden, rechtlichen Beurteilung abzuwarten. Eigentlich wollte die Familie aber im Februar aus dem Schwarzwald in ihr neues Zuhause in Schleswig-Holstein ziehen. Denn zum Jahresanfang steht der berufsbedingte Umzug an, der auch für die Kinder einen Kindergarten- und Schulwechsel mit sich bringt. Nun steht dies alles unter einem großen Fragezeichen.

Warten auf die Urteilsbegründung des Bundesverwaltungsgerichts

In einigen dieser Baugebiete stehen fertige Häuser, einige Bauherren bauen gerade, andere stehen in den Startlöchern, es gibt aber auch noch unverkaufte Grundstücke. Was bedeutet das Urteil für all diese Betroffenen? Das Urteil wirft viele Fragen auf. „Abschließende Aussagen zu den Folgen des Urteils können jedoch erst nach Auswertung der noch ausstehenden Urteilsbegründung, die für Ende September angekündigt ist, gegeben werden“, sagt Radtke. Vielleicht können die B-Pläne durch eine nachträgliche Umweltprüfung „geheilt“ werden, vielleicht müssen sie aber auch komplett neu erstellt werden – inklusive langwierige Gutachten- und Beteiligungsverfahren.

Das Land werde zeitnah eigene Hinweise zum Bauordnungsrecht und damit insbesondere zum Umgang mit Bauanträgen oder Anträgen im Genehmigungsverfahren geben, kündigt Radtke an. So soll für einen besseren Informationsstand und eine bessere Entscheidungsgrundlage bei allen Beteiligten gesorgt werden. Klar ist derzeit schon: „Baugenehmigungen auf der Grundlage eines Bebauungsplans nach Paragraph 13b BauGB sollten nach den bisherigen Hinweisen des Bundes vorläufig nicht neu erteilt werden, bis die Auswirkungen auf den gegenständlichen Bebauungsplan abschließend bewertet wurden“, so der Ministeriumssprecher. Auch Kommunen können vor diesem Hintergrund sicher nicht mit der Vermarktung ihrer Baugebiete fortfahren, weil sie Bauinteressenten nicht rechtssicher Bauland anbieten können.

Mehr Informationen:

Paragraf 13b Baugesetzbuch

Paragraf 13b Baugesetzbuch (BauGB) trat 2017 zeitlich beschränkt inkraft. Er ermöglicht ein beschleunigtes Verfahren für Flächen bis 10.000 Quadratmeter im Außenbereich von Gemeinden, die aber an bebaute Ortsteile anschließen und die der Wohnnutzung dienen sollen. In solchen beschleunigten Verfahren ist unter anderem keine Umweltprüfung nötig.

Derzeit ist nicht einmal klar, wie viele Baugebiete insgesamt von dem Urteil betroffen sind. Allein im Kreis Steinburg wurden nach Angaben der Kreisverwaltung 22 bekannt gemachte Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach Paragraf 13b erstellt. Landesweit werde gerade geprüft, wie viele B-Pläne ungültig sein könnten, teilt Tim Radtke, Sprecher des Kieler Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport auf Nachfrage mit.