

Durchführung der SUP und der UVP im Baugenehmigungsverfahren

Zuständigkeit, rechtliche Anforderungen,
Ablauf und Ausgestaltung

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

Vortrag auf dem Online-Seminar des Instituts für Städtebau Berlin (isb)
am 18.06.2026



Gliederung

- **Befreiungen nach § 31 BauGB**
 - Rechtslage bis 29.10.2025
 - Neuregelung ab 30.10.2025
 - Umweltauswirkungen als öffentliche Belange
 - Überschlägige Prüfung
- **Abweichung nach § 34 Abs. 3a/3b BauGB**
- **Sonderregelung nach § 246e BauGB**
 - Nachfolgeregelung zu § 13b BauGB
 - Innenbereich
 - Außenbereich
- **Rechtsschutz**
- **Fazit**

Deutscher Bundestag
21. Wahlperiode

Gesetzentwurf
der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

Drucksache 21/781 (neu)
07.07.2025

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

A. Problem und Ziel

Anlass für die mit vorliegendem Gesetzentwurf vorgeschlagenen Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der insbesondere in vielen urbanen Räumen nach wie vor besteht. In der letzten Legislaturperiode hatte der 20. Deutsche Bundestag bereits über die Einführung einer befristeten Sonderregelung in Anlehnung an § 246 Absatz 14 BauGB beraten, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle zu vereinfachen und zu beschleunigen. Ebenso lagen ein Vorschlag zur Erweiterung der Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3a BauGB sowie die Verlängerung bzw. Entfristung der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 befristet eingeführten Instrumente dem 20. Deutschen Bundestag zur Beratung vor. Diese Maßnahmen waren auch Teil des zwischen Bund und Ländern am 6. November 2023 beschlossenen Pakts für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung, der in dieser Legislaturperiode fortgeführt wird. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die vorgenannten Erleichterungen von Wohnbauvorhaben den Gemeinden zur Verfügung gestellt und der Mietwohnungsbestand durch eine befristete Fortgeltung von Instrumenten gestärkt werden.

Der Gesetzentwurf setzt die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag um, in den ersten 100 Tagen einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbautubos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorzulegen, Lärmschutzfestsetzungen zu erleichtern sowie die Vorschriften über den Umwandlungsschutz und die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu verlängern (vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode, Z. 713 ff.).

B. Lösung

Um die vorgenannten Regelungsziele umzusetzen, werden im vorliegenden Entwurf unterschiedliche Rechtsänderungen vorgeschlagen, die die Einführung...

Befreiungen nach § 31 BauGB

Bisher: → enge Bindung an den B-Plan

- Abs. 1 – Ausnahmen, die bereits im B-Plan vorgesehen sind
- Abs. 2 – keine Befreiung von den Grundzügen des B-Plans

Der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Umweltbelange wird grds. nicht grundlegend verändert!

Befreiungen nach § 31 BauGB

Abs. 3 eingeführt zum 03.07.2023

- befristete Regelung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (gem. Verordnung nach § 201a BauGB)
- keine Bindung an Grundzüge des B-Plans
- Umweltbelange relevant über die „Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen“
→ wurde bislang kaum beachtet!

Geltung endete am 29.10.2025

Befreiungen nach § 31 BauGB

- § 31 Abs. 3 BauGB

(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

In Kraft seit 30.10.2025

Befreiungen nach § 31 BauGB

Klarstellung: Umweltauswirkungen sind öffentliche Belange

→ auch Lärmkonflikte!

Unklar ist: „aufgrund überschlägiger Prüfung“

kein ausdrücklicher Verweis auf:

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB → überschlägige Prüfung nach Anlage 2

§ 7 Abs. 1 Satz 2 UVPG → überschlägige Prüfung nach Anlage 3

§ 35 Abs. 2 und 4 UVPG → Vorprüfung nach den Kriterien Anlage 6

Befreiungen nach § 31 BauGB

BT-Drs. 21/781 (neu) v. 07.07.2025

*Die Verpflichtung zur Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen bleibt unberührt. Insoweit folgt bei Zulassungsentscheidungen nach § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB eine **besondere Prüfungsverantwortung** aus dem Umstand, dass bei seiner Anwendung von den Grundzügen der Planung abgewichen werden kann, also in Fallkonstellationen, in denen andernfalls ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich geworden wäre. [...]*

Mögliche Folgerungen:

- Die Gemeinde muss bei der Zustimmung die möglichen (neuen/zusätzlichen) Umweltauswirkungen prüfen
- Die Baugenehmigungsbehörde muss bei der Baugenehmigung die möglichen (neuen/zusätzlichen) Umweltauswirkungen prüfen

Befreiungen nach § 31 BauGB

BT-Drs. 21/781 (neu) v. 07.07.2025

*Mit öffentlichen Belangen nicht mehr vereinbar wäre es ferner insbesondere, wenn durch die Befreiung eine Änderung des Bebauungsplans entbehrlich würde, für die andernfalls eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung bestehen würde, weil erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Satz 2). In diesen Fällen nämlich kann ein Gebrauchmachen von dem vorgeschlagenen § 31 Absatz 3 BauGB eine unzulässige Umgehung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 vom 21. Juli 2001, S. 30) darstellen (BVerwG, Urteil vom 28. September 2023, 4 C 6/21). Ausreichend ist insoweit eine **überschlägige Prüfung**; für diese Prüfung können die **Kriterien der Anlage 2 als Hilfsmittel** dienen.*

Mögliche Folgerungen:

→ Dokumentation der überschlägigen Prüfung
(durch Gemeinde oder Genehmigungsbehörde?)

Befreiungen nach § 31 BauGB

BT-Drs. 21/781 (neu) v. 07.07.2025

*Dabei ist freilich zu bedenken, dass § 31 Absatz 3 BauGB Zielsetzungen dient (insbesondere der Nachverdichtung), für deren planerische Umsetzung eine Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Betracht käme. Änderungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ausgehend davon dürften öffentliche Belange gewahrt sein, solange ein Bebauungsplan, der anstelle einer Befreiung die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben bewirken würde, die **Grenze von 20.000 Quadratmeter nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB** nicht erreicht. Die erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich hierbei auf die **zusätzlichen Umweltauswirkungen** des Vorhabens, die durch die Befreiung ermöglicht werden.*

Mögliche Folgerung:

→ Gleiche Vorgehensweise wie bei § 13a BauGB

Befreiungen nach § 31 BauGB

Überschlägige Prüfung

- bislang keine (veröffentlichte) Rechtsprechung
- gewollt:
 - keine zeitaufwendige Prüfung
 - grds. keine Gutachten

Im Zweifel:

erhebliche Umweltauswirkungen = keine Befreiung, sondern Änderung des B-Plans

Abweichung nach § 34 Abs. 3a/3b BauGB

§ 34 Abs. 3a BauGB bestand vor dem 30.10.2025

→ öffentliche Belange umfassen auf Umweltbelange!

§ 34 Abs. 3b BauGB geltend ab 30.10.2025

→ grds. kein Unterschied zu § 31 Abs. 3 BauGB

→ überschlägige Prüfung gesetzlich nicht erwähnt

Sonderregelung nach § 246e BauGB

Vorgängerregelung: § 13b BauGB

- unwirksam, da Verstoß gegen SUP-Richtlinie
- Gesetzgeber hatte nicht geklärt, ob aus B-Plänen nach § 13b BauGB erhebliche Umweltauswirkungen folgen können!

Idee: Bauen im Außenbereich ohne B-Plan

Neuregelung § 246e BauGB in Kraft seit 30.10.2025

Sonderregelung nach § 246e BauGB

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

Sonderregelung nach § 246e BauGB

Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

→ auch erhebliche Umweltauswirkungen relevant

- Überschlägige Prüfung (wie bei § 31 Abs. 3 BauGB)
- Im Zweifel:
erhebliche Umweltauswirkungen = SUP nach §§ 38 ff. UVPG
 - Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)
 - Umweltbericht (fortschreibungspflichtig)
 - Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
 - Bewertung der Umweltauswirkungen und Berücksichtigung in Entscheidung
 - Öffentliche Bekanntmachung der Entscheidung (bei Ablehnung freiwillig)

Sonderregelung nach § 246e BauGB

BT-Drs. 21/781 (neu) v. 07.07.2025

*Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 28. September 2023 (Rechtssache 4 C 6/21) unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs betont, dass der SUP-Richtlinie ein funktionaler Planbegriff zugrunde liegt. Dies bedeutet, dass die SUP-Richtlinie nicht nur die Aufstellung und Änderung von Plänen, sondern auch Abweichungen von bereits bestehenden Plänen erfasst. Ein Gebrauchmachen von § 246e BauGB und damit ein Verzicht auf eine Durchführung einer Umweltprüfung ist folglich wegen einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht möglich, wenn infolge der Abweichung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Absatz 1 Satz 2). Ausreichend ist insoweit eine überschlägige Prüfung; für diese Prüfung können die **Kriterien der Anlage 2 als Hilfsmittel** dienen. Zu prüfen sind nur die zusätzlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, die gerade durch die Anwendung des § 246e BauGB ermöglicht werden, nicht aber die Umweltauswirkungen der ursprünglichen Planung.*

Sonderregelung nach § 246e BauGB

Anlage 1 zum UVPG

18.7	Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt		
18.7.1	100 000 m ² oder mehr,	X	
18.7.2	20 000 m ² bis weniger als 100 000 m ² ;		A
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;		A

Keine Besonderheit wegen § 50 Abs. 3 UVPG

(3) Wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem **nachfolgenden Zulassungsverfahren** durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden.

Vor- oder Vollprüfung nach §§ 4 ff. UVPG

Sonderregelung nach § 246e BauGB

BT-Drs. 21/781 (neu) v. 07.07.2025

Absatz 1 Satz 3 stellt klar, dass bei Projekten nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und/oder allgemeinen UVP-Vorprüfung unberührt bleibt.

Sonderregelung nach § 246e BauGB

§ 246e Abs. 3

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind.
§ 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

Im Außenbereich

- Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG ist anzuwenden
- Genehmigung nur „im Benehmen“ mit der UNB
 - Anhörung der UNB
 - Äußerungsfrist 1 Monat
 - Berücksichtigung der Bewertung durch die UNB

Sonderregelung nach § 246e BauGB

BT-Drs. 21/781 (neu) v. 07.07.2025

*Absatz 3 Satz 2 stellt klar, dass § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden ist. Für Vorhaben **im Außenbereich** bedeutet dies, dass nach § 18 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG die Vorschriften zur **Eingriffsregelung** (§§ 14 bis 17 BNatSchG) zu beachten sind und dass nach § 18 Absatz 3 Satz 1 die Zulassungsentscheidung **im Benehmen** mit der Naturschutzbehörde ergehen muss. Für Vorhaben in einem Gebiet nach § 34 bedeutet dies, dass die Eingriffsregelung keine Anwendung findet (§ 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG) und dass die Zulassungsbehörde hinsichtlich des erforderlichen Benehmens mit der Naturschutzbehörde nach Ablauf der **Äußerungsfrist** davon ausgehen kann, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Im Übrigen kann das Benehmen nach § 18 Absatz 3 Satz 1 BNatSchG auch im schriftlichen Verfahren hergestellt werden.*

Sonderregelung nach § 246e BauGB

Bislang keine (veröffentlichte) Rechtsprechung

Unbeachtlichkeit von Fehlern?

Kein Verweis auf § 214 BauGB!

Offen:

analoge Anwendung von § 214 Abs. 2a Nr. 2 und 3 BauGB
(Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung)?

Rechtsschutz

Klagen des Bauwerbers auf Genehmigung

→ Vortrag, dass keine erheblichen (zusätzlichen) Umweltauswirkungen erfolgen

Klagen von Gemeinden gegen Baugenehmigungen

→ nicht relevant, da fehlende Zustimmung nicht in Baugenehmigung ersetzt werden kann

Rechtsschutz

Klagen von Nachbarn gegen Baugenehmigungen

- bei § 31 Abs. 3 BauGB
erhebliche Umweltbelange werden beeinträchtigt und Vorhaben verletzt Gebietserhaltungsanspruch, Gebietsprägungserhaltungsanspruch oder Gebot der Rücksichtnahme
- bei § 246e BauGB (Innenbereich)
wohl wie bei § 31 Abs. 3 BauGB, da erhebliche Umweltauswirkungen = Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Rechtsschutz

Klagen von Nachbarn gegen Baugenehmigungen

- bei § 246e BauGB (Außenbereich)
keine Besonderheit gegenüber sonstigen Außenbereichsvorhaben
(Gebot der Rücksichtnahme)

Klagen von Naturschutzverbänden gegen Baugenehmigungen

- Rechtsschutz nach UmwRG
- bei planungsbedürftigen Vorhaben, die ohne B-Plan zugelassen wurden
und dadurch die Ermittlung bzw. Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen unterblieben ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.09.2023 – 4 C 6/21 –, Rn. 22, 42)

Fazit

- Überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen immer erforderlich
- Prüfung ist zu dokumentieren
- Bauaufsichtsbehörde ist an Bewertung der Gemeinde nicht gebunden
- Wohnungsbauturbo risikoreich / unzweckmäßig bei möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

BOHL & COLL.

Rechtsanwälte

Büro Würzburg

Franz-Ludwig-Straße 9
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0

Zweigstelle Fulda

Dr.-Weinzierl-Straße 13
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306

Internet: www.ra-bohl.de
E-Mail: kanzlei@ra-bohl.de