

Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Aktuelle Rechtsentwicklungen (BauGB, Bau-Turbo etc.)

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

Vortrag auf dem 16. UVP-Kongress in Erfurt
am 10.10.2025



BOHL & COLL
Rechtsanwälte

Gliederung

- 1. Änderung des BauGB**
- 2. Novelle zum BauGB (alt)**
- 3. „Bauturbo“**
- 4. Aktuelle Fragen zur Umweltprüfung**

Anlass

Gesetz zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änderung des WaStrG und zur Änderung des WindBG
BGBl. I 2025, Nr. 189

15.08.2025 Inkrafttreten



09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

Förderung der Windenergiennutzung

Änderungen des BauGB durch Art. 5

- § 245e Abs. 5 BauGB
 - Keine Bindung an Ziele der Raumordnung bei Ausweisung von Windenergiegebieten (aber Vereinbarkeit mit Vorranggebieten erforderlich)
- § 245f Abs. 3 BauGB
 - Änderung von Windenergiegebieten nach WindBG in Beschleunigungsgebiete
- § 249 BauGB
 - Zulassung zusätzlicher WEA nach § 35 Abs. 2 BauGB

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

4

Förderung der Windenergiennutzung

Änderungen des BauGB durch Art. 5

- § 249c BauGB
 - Windenergiegebiete nach WindGB sind grds. auch Beschleunigungsgebiete
 - **Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzanforderungen wird sehr relativiert!**
- Anlage 3 zum BauGB
 - Darstellung von geeigneten Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen durch die Gemeinde

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

5

BOHL & COLL.
Rechtsanwälte

Anlass

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung BR-Drs. 436/24 v. 06.09.2024

03.09.2024 Entwurf für „Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“

06.09.2024 Ende der „Ampelkoalition“

05.03.2025 Koalitionsvertrag CDU/CSU/SPD
Seite 16:
„In den ersten 100 Tagen werden wir einen
Gesetzesentwurf zur Einführung eines
Wohnungsbau-Turbos unter Berücksichtigung der
kommunalen Planungshoheit vorlegen...“

10.10.2025

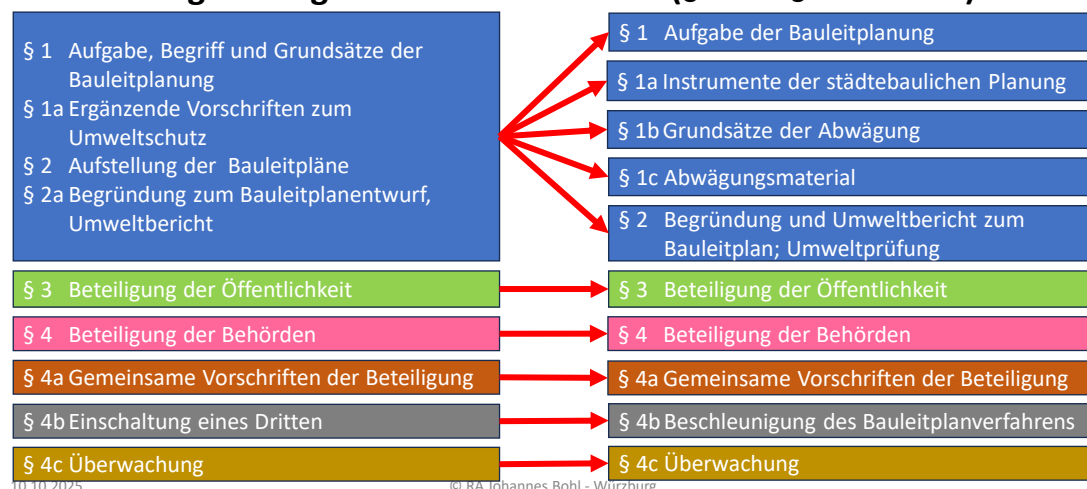
© RA Johannes Bohl - Würzburg

6



Anlass

Neuordnung der allgemeinen Vorschriften (§ 1 bis § 4c BauGB)



10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

Anlass

Neuordnung der allgemeinen Vorschriften (§ 1 bis § 4c BauGB)

- Systematisierung und damit Erleichterung in der Umsetzung
- Stärkung der Lesbarkeit und Verständlichkeit
- Einführung der „dreifachen Innenentwicklung“ in § 1b Abs. 1 Entwurf

[...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; diese Maßnahmen umfassen neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der Mobilität (dreifache Innenentwicklung).

- Berücksichtigung von Klimaanpassungskonzepten, Starkregenvorsorgekonzepten und Hitzebelastungskarten

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

8

Anlass

Neuordnung der allgemeinen Vorschriften (§ 1 bis § 4c BauGB)

- Inhaltliche Beschränkung der Umweltprüfung und des Umweltberichts (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Entwurf)

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; sein Umfang soll das fachlich Notwendige nicht überschreiten.

- Ausbau der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Entwurf)
- Verfügbarkeit der Planunterlagen in der (förmlichen) Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet für mindestens 10 Jahre (§ 3 Abs. 2 Entwurf)

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

9

BOHL & COLL
Rechtsanwälte

Beschleunigung der Planaufstellung

§ 4b Abs. 2 Entwurf

Zwischen dem endgültigen Abschluss der Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2, auch in Verbindung mit § 4a Absatz 3, und der Veröffentlichung des Bauleitplans nach § 6a Absatz 1 Satz 1 oder §10a Absatz 1 Satz 1 sollen nicht mehr als zwölf Monate liegen.

- keine Rechtsfolgen bei Zeitüberschreitung!

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

10

Anlage 1 – Inhalte des Umweltberichts

- Vollständige Neuformulierung der Anlage 1



10.10.2025

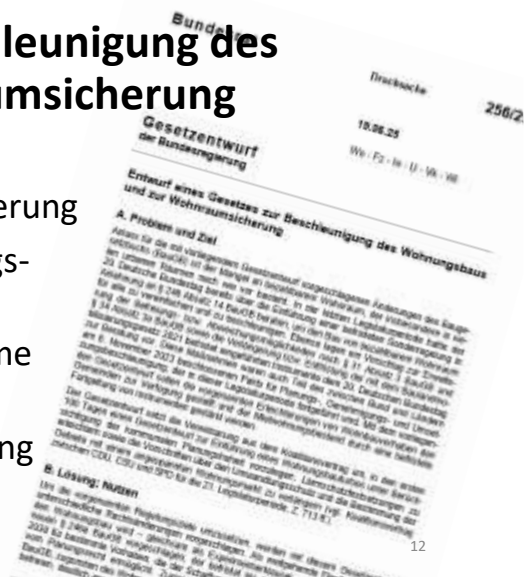
© RA Johannes Bohl - Würzburg

11

Anlass

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung BR-Drs. 256/25 v. 19.06.2025

- 19.06.2025 Gesetzentwurf der Bundesregierung
- 11.07.2025 Beschluss des BR mit Änderungsvorschlägen
- 30.07.2025 Vorlage im BT mit Stellungnahme der Bundesregierung
- 11.09.2025 1. Lesung im BT mit Überweisung an Ausschüsse



10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

12

Sonderregelungen für den Wohnungsbau

§ 246e Abs. 1 BauGB:

- Abweichung von BauGB (einschl. B-Plänen) „im erforderlichen Umfang“
 - Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Wohnzwecke (auch bei Vergrößerung von Wohnungen?)
 - Zustimmung der Gemeinde erforderlich (i.d.R. durch Gemeinderat, § 36a BauGB gilt entsprechend)
 - Befristet bis 31.12.2030
 - Vereinbarkeit mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen (Rechtsschutzmöglichkeiten Dritter?)
 - Voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen (überschlägige Prüfung analog Anlage 2 zum BauGB)

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

13

Sonderregelungen für den Wohnungsbau

§ 246e Abs. 3 BauGB:

- Abweichung nach § 246e BauGB auch im Außenbereich!
 - Kein B-Plan erforderlich!
 - Räumlicher Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1 oder 2 oder § 34 BauGB
 - Unmittelbare Anwendung der Regelungen über den Natureingriff (§§ 14 ff. i.V. mit § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG)
 - Aber: Nur Benehmen der Naturschutzbehörden erforderlich (Art. 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG)
D.h. nur Anhörung und Berücksichtigung der UNB!
 - Berücksichtigung der Nutzungsinteressen der Landwirtschaft?

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

14

Wozu noch Bauleitplanung?

„Geordnete städtebauliche Entwicklung“

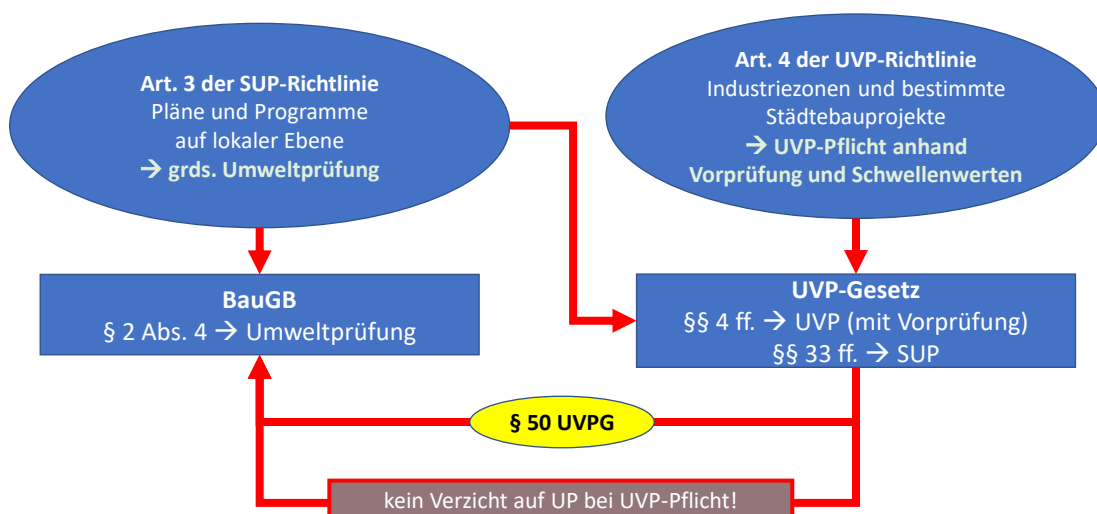
- Zentrales Anliegen des BauGB (vgl. § 1 Abs. 1, 3 und 5 BauGB)!
- Rechtfertigung für die bundesrechtliche Regelung des BauGB
- Inhalts- und Schrankenbestimmung für das Eigentum (Bodenrecht)
- Planmäßigkeit und Planbarkeit der Entwicklung und Ordnung
- Institutionalisierte Interessenausgleich

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

15

Schnittstellen zum UVPG



10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

16

Schnittstellen zum UVPG

§ 50 Bauleitpläne

(1) Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

(2) Besteht für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans nach diesem Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung, wird hierfür unbeschadet der §§ 13, 13a und 13b des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung einschließlich der Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

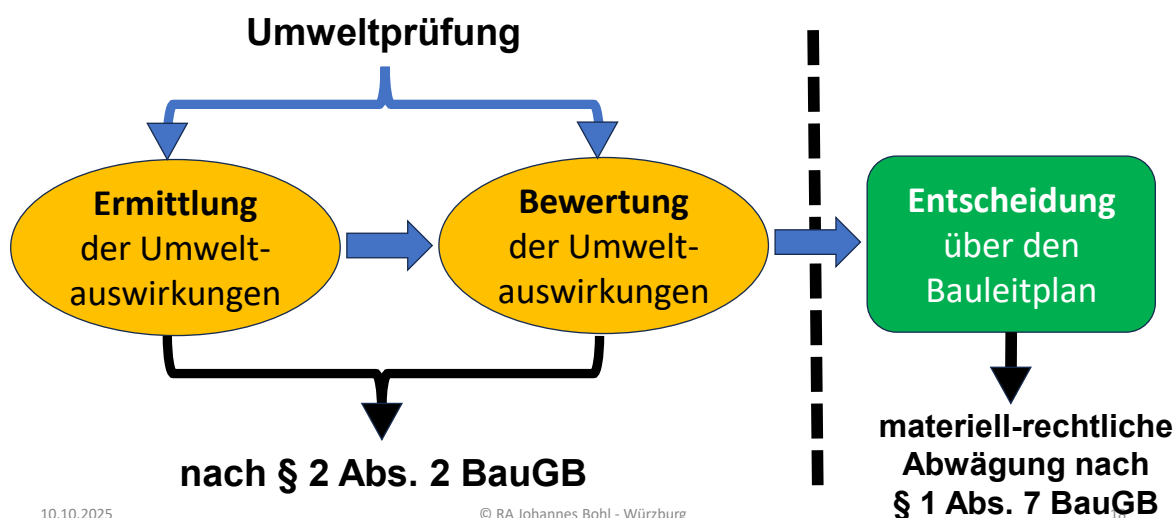
(3) Wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens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

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

17

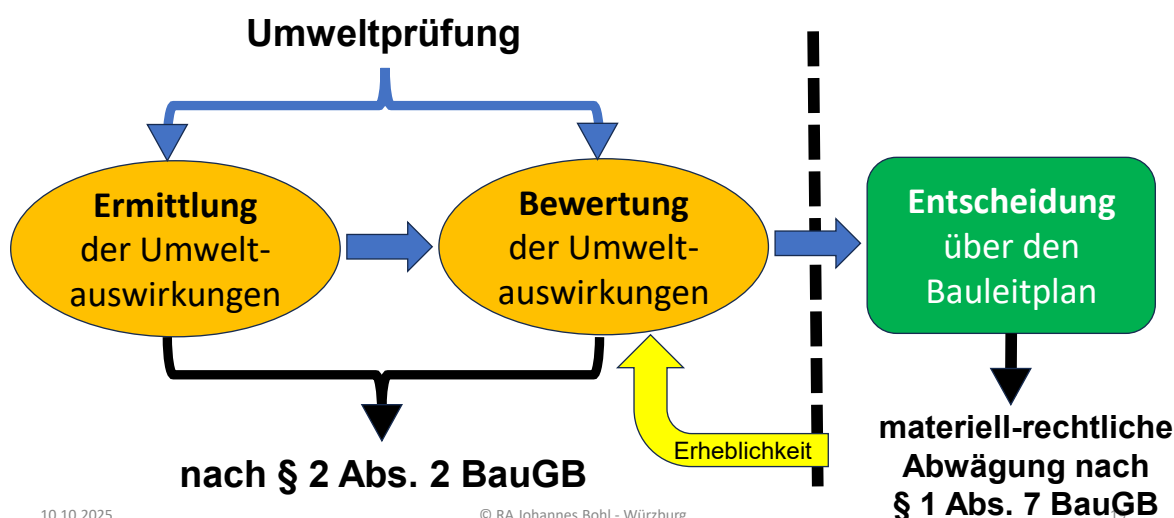
Grundsätzliches zur Umweltprüfung



10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

Grundsätzliches zur Umweltprüfung



Funktion der Umweltprüfung

Umweltprüfung dient der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

- Planungsleitlinie
- Berücksichtigung nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB

UP wirkt auf

- Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB
- Flächenspargebot § 1a Abs. 2 BauGB
- Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB
- **Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB**

Inhalte der Umweltprüfung sind auch Gegenstand der Abwägung

Folge:
Bewertung beschränkt sich nicht auf die Einhaltung von rechtlichen Grenzen der Erheblichkeit!

Umweltprüfung → Bauleitplanung

- keine grundsätzliche strukturelle Änderung des Verfahrens der Bauleitplanung
- Verbindliche Konkretisierung und Systematisierung der Umweltbelange
- Umweltbelange der Anlage 1 weisen auch Überschneidung zu sozialen und wirtschaftlichen Belangen auf!
- Aufbau der Anlage 1 hat auch den Charakter eines „Musters“ für den Aufbau des Umweltberichts

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

21

Schutzgut „kulturelles Erbe“ nach SUP-Richtlinie

Anhang I der SUP-Richtlinie– Informationen gemäß Art. 5 Abs. 1

Die Informationen, die gemäß Artikel 5 Absatz 1 nach Maßgabe von Artikel 5 Absätze 2 und 3 vorzulegen sind, umfassen

- f) die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, einschließlich der Auswirkungen auf Aspekte wie [...] das **kulturelle Erbe** einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze, [...]

Anhang II der SUP-Richtlinie

Kriterien für die Bestimmung der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen im Sinne des Art. 3 Abs. 5

2. Merkmale der Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
 - besondere natürliche Merkmale oder **kulturelles Erbe**,

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

22

„kulturelles Erbe“ in der Bauleitplanung

„kulturelles Erbe“ wird umgesetzt durch

§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 Buchst. d BauGB:

- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- schließt architektonisch wertvolle Bauten und archäologische Schätze ein

§ 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB:

- „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ ist hingegen städtebaulicher Belang (Krautzberger, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, H 16)

„kulturelles Erbe“ in der Bauleitplanung

wohl h.M.:

- umweltbezogene Auswirkungen auf „Kulturgüter“ sind als Umweltbelang zu prüfen
- Denkmalschutz im engen Sinne ist kein Umweltbelang

Folgen für die Umweltprüfung:

- Auswirkungen auf baukulturelles Erbe sind Gegenstand der Umweltprüfung
- Beteiligung der Denkmalschutzbehörden ist geboten

Rechtsprechung zum „kulturellen Erbe“

- OVG Mecklenburg-Vorpommern,
Urt. v. 07.02.2023 – 5 K 171/22 OVG –, Rn. 138

Insbesondere die vom Gutachter ergänzend herangezogene Bewertungsmatrix nach Maßgabe der für „Kulturgüter in der Planung“ von der UVP-Gesellschaft e.V. erstellten „Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen“ (UVP 2014) bietet nach Auffassung des Senats einen plausiblen Bewertungsrahmen.



10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

Rechtsprechung zum „kulturellen Erbe“

- VG Würzburg,
Beschl. v. 23.08.2021 – W 4 S 21.992 –, Rn. 22 ff.

Der Umweltbegriff umfasst im europarechtlichen Kontext auch das „kulturelle Erbe“. Auch das Aarhus Convention Compliance Committee (ACCC) bezieht das „kulturelle Erbe“ in den Umweltbegriff ein. Das europäische Primärrecht unterscheidet jedoch zwischen „Umwelt“ (Art. 191 ff. AEUV) und „Kultur“ (Art. 167 AEUV). Entscheidend gegen die Einordnung als umweltbezogene Rechtsvorschrift nach § 1 Abs. 4 UmwRG spricht der eindeutige Wortlaut. So wird nur auf § 2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 UIG verwiesen, nicht aber auf § 2 Abs. 3 Nr. 6 UIG.

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

26

Verhältnis zu § 13 KSG

§ 1 Satz 1 KSG

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten.

§ 13 Abs. 1 Satz 1 KSG

Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Ziff. 2 b) gg) der Anlage 1 zum BauGB

... der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, ...

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

27

Verhältnis zu § 13 KSG



§ 13 KSG findet in der Bauleitplanung keine Anwendung, weil die Berücksichtigung des Klimaschutzes in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bereits spezialgesetzlich und vollständig geregelt ist.

- OVG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 07.07.2023 – 1 MR 9/20 –, Rn. 65
- OVG Saarland, Beschl. v. 30.01.2025 – 2 B 177/24 –, Rn. 55

lex specialis derogat lex generalis

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

28

Alternativenprüfung

- Grundsatz: keine Alternativenprüfung in der Bauleitplanung
- Ziff. 2 Buchst. d) der Anlage 1 zum BauGB
„in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“
 - für F-Plan: Standortalternative im gesamten Gemeindegebiet?
 - für B-Plan: keine Prüfung von Alternativstandorten
- aber: § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG beim Artenschutz!

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

29

Alternativenprüfung

„Wie sich ergänzend aus Nr. 2 der Anlage 1 zum BauGB ergibt, ist in der Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der Umweltprüfung bei der Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf einen Vergleich zwischen dem derzeitigen Umweltzustand (sog. Basisszenario) – unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung – mit der Entwicklung des Umweltzustands abzustellen, wie er sich prognostisch bei Durchführung der Planung ergibt (sog. Planzustand; vgl. Wagner, a.a.O., § 1 a, Rn. 220; J. u. A. Schumacher, in: Schumacher/Fischer-Hüftle, BNatSchG, 2. A. 2011, § 34, Rn. 52).“

OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 27.05.2020 – 8 C 11400/18 –, Rn. 86

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

30

Monitoring

§ 4c BauGB – Überwachung

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Ziff. 3 Buchst. b) der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3.

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

31

Monitoring

- Geltung für Bauleitpläne ab 20.07.2006
- Eigenständige Verpflichtung nach Abschluss der Planung
- Keine Auswirkung auf Rechtmäßigkeit der zugrundeliegenden Planung
- Ggf. Rechtspflicht der Gemeinde auf Durchsetzung / Änderung der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB „erforderlich“)
- Kein Rechtsanspruch Dritter am Monitoring und Folgemaßnahmen

Vorgehen:

Anhang I „Praktische Leitlinie zur Überwachung“ der EU-Kommission (2003)

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

32

Monitoring

- Kann nicht (zeichnerisch oder textlich) festgesetzt werden
- Festlegung der Überwachungsmaßnahmen im Rahmen des Satzungsbeschlusses
(z.B. durch Darstellung im Umweltbericht/Begründung) und wird dadurch für die Verwaltung verbindlich
- Greift nur für unvorhergesehene Wirkungen
 - Darstellung der Instrumente, mit denen etwaigen Wirkungen begegnet werden kann/soll

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

33

BOHL & COLL.

Rechtsanwälte

Büro Würzburg

Franz-Ludwig-Straße 9
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0
Telefax: +49 (931) 70645-50

E-Mail: wuerzburg@ra-bohl.de

Zweigstelle Fulda

Dr.-Weinzierl-Straße 13
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306
Telefax: +49 (661) 9336356

E-Mail: fulda@ra-bohl.de

Internet: www.ra-bohl.de

E-Mail: info@ra-bohl.de

10.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

34