



**STELLUNGNAHME DER BUNDESARCHITEKTENKAMMER
ZU DEM REFERENTENENTWURF DES BUNDESMINISTERIUMS FÜR WOHNEN,
STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN VOM 29.7.2024
„ENTWURF EINES GESETZES ZUR STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN
STADTENTWICKLUNG“**

Die Bundesarchitektenkammer e. V. (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt die Interessen von rund 140.000 Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene. Die BAK ist im Lobbyregister unter der Registernummer R002429 als registrierte Interessenvertreterin eingetragen. Sie und ihre Beschäftigten sind an die Grundsätze und Verhaltensregeln des Kodex von Bundesregierung und Bundestag gebunden.

Vorbemerkung

Wir danken dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für die Möglichkeit, zu dem Referentenentwurf Stellung zu nehmen.

Wir begrüßen, dass das Bauplanungsrecht überarbeitet wird.

Ein überarbeitetes Bauplanungsrecht kann dazu beitragen, dass aktuelle Herausforderungen bewältigt werden. Der Wohnungsmarkt kann durch Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum entspannt werden. Die Folgen des Klimawandels können durch eine Stärkung von Grün- und Wasserflächen und durch Konzepte der wassersensiblen Stadtentwicklung gelindert werden. Die Transformation der Innenstädte kann unterstützt werden. Ein überarbeitetes Bauplanungsrecht kann die Planungshoheit und die Entscheidungen der Kommunen stärken und fördern.

Wir wissen es sehr zu schätzen, dass im Allgemeinen Teil die Grundsätze des BauGB in ihrer Systematik auf den Prüfstand gestellt und den aktuellen Anforderungen entsprechend überarbeitet, respektive ergänzt wurden. Auch die vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Erweiterungen im sog. Festsetzungskatalog für Bebauungspläne (§ 9 Abs. 1 BauGB) sowie die geplanten Änderungen in der BauNVO dürften größtenteils einen wesentlichen Beitrag für eine zeitgemäße Stadtplanung darstellen, die sich den aktuellen Herausforderungen unserer Zeit adäquat annehmen und den Dreiklang der „Neuen Leipzig-Charta“ umsetzen kann.

Wir begrüßen es insbesondere, dass bei den Vorschlägen für die Überarbeitung des Bauplanungsrechts die "Neue Leipzig-Charta: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl" aus dem Jahr 2020 mit ihren drei Dimensionen für eine gerechte, grüne und produktive Stadt herangezogen wird.

Die Neue-Leipzig Charta bietet Grundsätze für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik und fördert die Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit. Sie fordert für Städte unter anderem partnerschaftliche

rechtliche Rahmenbedingungen, qualifiziertes Personal in den Kommunen und Lenkungs- und Gestaltungshoheit bei Infrastrukturen, öffentliche Dienstleistung und Sicherung des Gemeinwohls.

Für Gespräche zu unseren Vorschlägen stehen wir gern zur Verfügung.

Stellungnahme

I. Stellungnahmefrist

Wir regen an, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für Länder- und Verbändeanhörungen künftig längere Stellungnahmefristen einräumt.

Die Länder- und Verbändeanhörung wurde am 30.7.2024 eingeleitet. Fristablauf für die Stellungnahme ist bereits der 16.8.2024. Die Frist ist angesichts der inhaltlichen Bedeutung und des Umfangs des Vorhabens aus unserer Sicht deutlich zu kurz bemessen. Sie macht eine angemessene Beteiligung nahezu unmöglich, insbesondere da sie mitten in die Haupturlaubszeit in dem Zeitraum vom 1. Juli bis 31. August fällt.

Die BAK stimmt grundsätzlich den Inhalt ihrer Stellungnahmen mit den 16 Länderarchitektenkammern und den BAK-Gremien ab. Dieser Abstimmungsprozess benötigt bereits aus organisatorischen Gründen eine gewisse Zeit.

II. Zu Artikel 1: Änderung des Baugesetzbuchs

1. Zu Nummer 2 (§§ 1 bis 2)

Wir begrüßen, dass bei der Neuordnung der §§ 1 bis 2a BauGB die Neue Leipzig-Charta verstärkt Eingang in den Wortlaut des BauGB finden soll.

Zu § 1b (Grundsätze der Abwägung)

Wir begrüßen den Vorschlag, dass in Absatz 1 Satz 1 die in der Neuen Leipzig-Charta entwickelten drei Dimensionen der nachhaltigen Stadtentwicklung – die gerechte, grüne und produktive Stadt – ausdrücklich aufgenommen werden.

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren, Absatz 1 Satz 2 dahingehend zu ergänzen, dass Bauleitpläne auch dazu beitragen sollen, die in den Klimaschutzgesetzen verbindlich vorgesehenen CO₂-Kontingente zu verwirklichen. Dafür schlagen wir diese Formulierung vor (Änderungen kursiv):

„2Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die in den Klimaschutzgesetzen verbindlich vorgesehenen CO₂-Kontingente und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der



Stadtentwicklung, zu *fördern* *verwirklichen* und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

§ 1b verlangt bislang als Planungsziel, den Klimaschutz zu fördern. In Umsetzung des Green Deal und des Fit-for-55-Programmes dürfte dieses Ziel nicht mehr ausreichen. Auf europäischer Ebene wird die Verwirklichung der in den Klimaschutzgesetzen vorgesehenen CO₂-Kontingente verlangt. Die Bauleitplanung muss daher um die Steuerungsgrößen CO₂-Verbrauch und -Einsatz ergänzt werden.

Wir begrüßen, dass in Absatz 1 Satz 3 der Grundsatz der dreifachen Innenentwicklung ausdrücklich verankert werden. Auch aus unserer Sicht haben die Grün- und Freiflächen für die Stadtentwicklung und hat die grün-blaue Infrastruktur für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels eine große Bedeutung.

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in dem Vorschlag für § 1b Absatz 3 BauGB ausdrücklich mit der Befehlsformel „sind zu“ angeordnet wird, dass die Vermeidung und der Ausgleich von naturschutzrechtlichen Erwägungen in der Abwägung zu beachten sind.

Der aktuelle § 1a Absatz 3 BauGB ist eine Muss-Vorschrift. Er gibt vor, dass die Vermeidung und der Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen in der Abwägung zu berücksichtigen „sind“. Der Vorschlag für den neuen § 1b Absatz 3 regelt eine Soll-Vorschrift. Demnach „sollen“ Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden. Damit die bisher in § 1a Absatz 3 geregelten Grundsätze tatsächlich unverändert in die neue Systematik übertragen werden, darf durch den Vorschlag für den neuen § 1b Absatz 3 BauGB aus der aktuellen Muss-Vorschrift keine neue Soll-Vorschrift werden.

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in dem Vorschlag für § 1b Absatz 3 BauGB die baurechtliche Kompensation konkret dargestellt wird.

Im Klimawandel bedarf es einer faktischen Pflicht zur klimapositiven Kompensation im Städtebau. Hierfür muss der Vorrang der Realkompensation zur tatsächlichen Realisierung grün-blauer Infrastrukturen eindeutig bestimmt werden. Dringend notwendig ist es, die für die Praxis bedeutsame Abfolge von Vermeidung, Eingriffsminimierung, Ausgleich, Ersatzgeld auch im Baurecht eindeutig und verpflichtend zu regeln. Kommunen sollten zur Aufstellung von gesamtstädtischen oder auch regionalen Ausgleichskonzepten verpflichtet werden. Sind im Einzelfall die Kompensationserfordernisse nicht realisierbar, darf dieses Erfordernis nicht einfach „weggewogen“ werden.



Wir begrüßen den Vorschlag, dass die Grundsätze, den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, nicht mehr zusammen geregelt werden, sondern auf die zwei Absätze §1b Absatz 4 und Absatz 5 BauGB aufgeteilt werden.

Aus unserer Sicht können die Klimabelange gestärkt werden, wenn die Begriffe „Maßnahmen des Klimaschutzes“ und die „Maßnahmen der Klimaanpassung“ klar voneinander abgegrenzt werden können.

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in dem Vorschlag für § 1b Absatz 5 Satz 1 ausdrücklich mit der Befehlsformel „ist zu“ angeordnet wird, dass den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen ist.

Der Vorschlag für § 1b Absatz 5 Satz 1 sieht nur eine Soll-Vorschrift vor. Dies ist zu unverbindlich.

Zu § 1c (Abwägungsmaterial)

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu dem Vorschlag für Absatz 5 Nummer 1 sicherzustellen, dass die gestellte Aufgabe möglichst ökonomisch, ökologisch und sozial erfüllt werden kann. Der Vorschlag sieht in Absatz 5 Nummer 1 vor, dass bei den Anforderungen des kostensparenden Bauens insbesondere das serielle und modulare Bauen zu berücksichtigen ist, das auch das serielle und modulare Sanieren umfasst.

Seriell und modulares und auch individuelles Bauen können wesentliche Beiträge zum einfacheren, kostengünstigeren und schnelleren Bauen leisten. Je nach Aufgabe tragen alle drei Vorgehensweisen Aspekte des einfachen Bauens in sich. Alle drei Vorgehensweisen sollten so eingesetzt werden, dass die gestellte Aufgabe möglichst ökonomisch, ökologisch und sozial erfüllt wird. Sie werden seit jeher im Sinne der Bauaufgabe miteinander in Kombination gebracht.

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft wird, ob das serielle und modulare um den Begriff „systemisch“ ergänzt wird. Die Möglichkeiten der systemischen Vorfertigung kann im Wohnungsbau potentiale der Zeit- und Kostenoptimierung heben.

Es ist absehbar, dass aufgrund von Fachkräftemangel der Vorfertigungsgrad weiter ansteigen muss. Ein wesentlicher Treiber ist die Digitalisierung in der vernetzten Planung und eine verbesserte Abstimmung und Logistik in der gesamten Wertschöpfungskette Bau. Die Working Groups bei der Bundesstiftung Bauakademie im Rahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum beziehen den Begriff „systemisch“ bereits ein und erarbeiten Vorschläge zur Förderung des „seriellen, modularen und systemischen Bauens“.



Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren sichergestellt wird, dass auch bei einer zurzeit gegebenen Ausgangslage, die eine schnelle und günstige Ausweitung des bezahlbaren Wohnraumangebots erfordert, die Überlegung zur Planungs- und Bauweise nicht die Berücksichtigung der Qualität ersetzt.

Städtebauliche und architektonische Qualität entsteht vor allem in der Auseinandersetzung mit Raum und Funktion. Dafür bietet es sich an, dass unabhängige qualifizierte Planerinnen und Planer ihre Kompetenz frühzeitig in die Entwurfsphase einbringen. Dass eine fachlich geeignete Person eingeschaltet werden kann, ermöglicht auch § 4b BauGB, zu dem wir im weiteren Verlauf der Stellungnahme Qualitätsanforderungen vorschlagen.

Wir begrüßen den Vorschlag, dass in dem neuen Absatz 6 neben dem städtebaulichen Entwicklungskonzept auch die integrierten Freiraumentwicklungskonzepte beispielhaft genannt werden.

Integrierte Freiraumentwicklungskonzepte sind ein wichtiges Planungsinstrument zur Verteilung der Grün- und Wasserflächen somit zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels.

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren Orientierungswerte für Grün- und Freiflächen aufzunehmen. Dafür schlagen wir für den neuen Absatz 6 diese Formulierung vor (Änderungen kursiv):

„(6) Ebenso sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, insbesondere eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, eines integrierten Freiraumentwicklungskonzeptes oder eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes *sowie einschlägige, anerkannte Orientierungswerte* in der Abwägung zu berücksichtigen. Sie können auch Teil der Begründung des Bauleitplans nach § 2 Absatz 1 Satz 2 werden.“

Orientierungswerte können für fachliche Begründungen oder als Abwägungsgrundlage herangezogen werden und so helfen, das Stadtgrün verbindlich und qualitativ aufzuwerten.

Zu § 2

Zu Absatz 1

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft wird, ob der vorgeschlagene neue Halbsatz, wonach der Umfang des Umweltberichts künftig regelmäßig ein Drittel der Begründung des Bauleitplans nicht überschreiten soll, überarbeitet oder gestrichen wird.

Die Begrenzung des Umfangs des Umweltberichts auf ein Drittel der Begründung ist erstens sehr unbestimmt, zweitens ist eine rein quantitative



Vorgabe im Zusammenhang mit der notwendigen Auseinandersetzung mit Umweltauswirkungen einer Planung absolut kritisch zu sehen. Es sollte vorhabenspezifisch definiert werden, welche Belange für den Umweltbericht von Relevanz sind.

Zu Absatz 2

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren die in § 2 Absatz 2 genannte Anlage 1 überprüft wird.

Die teilweise Neugliederung und Zusammenfassung einzelfallbezogener Bestandteile ist positiv zu werten, gleichzeitig bestehen aber noch Verschrankungsmöglichkeiten wie z. B. Verzicht auf Nr. 1a) (Wiederholung des Bauleitplans) und bzgl. Nr. 1b) Beschränkung auf die Angabe, wie fachgesetzliche Umweltvorgaben berücksichtigt wurden (bzw. warum diese ggf. nicht berücksichtigt werden konnten).

2. Zu Nummer 6 (§ 4b)

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren § 4b Absatz 1 BauGB dahingehend zu ergänzen, dass die Gemeinden die genannten Verfahrensschritte nur bestimmten dritten Personen übertragen dürfen. Dafür schlagen wir diese Formulierung vor (Änderungen kursiv):

„¹Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Erarbeitung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen einschließlich der hierfür erforderlichen städtebaulichen Voruntersuchungen sowie die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den § 2 Absatz 2 bis § 4a (Anmerkung: aktuell §§ 2a bis 4a) einem fachlich geeigneten Dritten übertragen. ²Fachlich geeignet ist, wer die Berufsbezeichnung „Stadtplaner“ oder „Stadtplanerin“ führen darf. ³Fachlich geeignet ist auch, wer die Berufsbezeichnung „Landschaftsarchitekt“ oder „Landschaftsarchitektin“ führen darf und über eine vergleichbare Berufsqualifikation verfügt. ⁴Sie Die Gemeinde kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.

Der Vorschlag ist aufgrund vernünftiger Erwägungen des Gemeinwohls zweckmäßig.

Eine fachgerechte, ausgewogene und rechtskonforme, an den Belangen des Gemeinwohls orientierte Bearbeitung der in § 4b Absatz 1 BauGB genannten Verfahrensschritte setzt ein komplexes Analysevermögen und ein breit gefächertes interdisziplinäres Fachwissen aller maßgebenden Aspekte der Städtebaus, des Planungsrechts, der Gebäudetypologie, der Soziologie, der Demographie, der Ökologie, der Landschaftsplanung und des Naturschutzes, der Klimagerechtigkeit, der Ökonomie und der verkehrlichen und sonstigen infrastrukturellen Belange voraus, sowie die Fähigkeit, aus vielen



Einzelanalysen den richtigen Querschnittsbezug herzustellen und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen in Form von Planwerken und Texten umzusetzen. Diese Kenntnisse werden umfassend und in ihrer Komplexität in den Studienrichtungen der Stadtplanung und Landschaftsarchitektur vermittelt. Personen, die die Berufsbezeichnung „Stadtplaner“ oder „Stadtplanerin“ „Landschaftsarchitekt“ oder „Landschaftsarchitektin“ führen dürfen und über eine vergleichbare Berufsqualifikation verfügen, können der Bedeutung der Stadtplanung für die Gesellschaft entsprechen.

Zu Buchstabe c

Den Vorschlag, einen neuen § 4b Absatz 2 BauGB mit einer Frist für den Abschluss von Bauleitplanverfahren einzuführen, begrüßen wir. Die Frist kann Planungsverfahren beschleunigen. Kommunen sind durch sie angehalten, das Bauleitplanverfahren in einem überschaubaren Zeitraum abzuschließen.

Dass die Frist als Soll-Vorschrift vorgeschlagen wird, lehnen wir ab.

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverlauf die Frist in dem vorgeschlagenen § 4b Absatz 2 BauGB mit der Befehlsformel „dürfen nicht“ zu verbinden. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

„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 *dürfen nicht* mehr als zwölf Monate liegen.“

Die Überschreitung der Soll-Frist führt nicht bereits dazu, dass der Bauleitplan fehlerhaft ist. Damit geht Rechtsunsicherheit einher. Gemäß § 215 Absatz 1 BauGB werden Verletzungen von Vorschriften erst dann unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Im Ergebnis werden Planungsverfahren nicht beschleunigt, wenn zwischen dem endgültigen Abschluss der Verfahren und der Veröffentlichung von Bauleitplänen zwölf Monate liegen und die Bauleitpläne ab der Bekanntmachung dann ein weiteres Jahr angreifbar sind.

3. Zu Nummer 11 (§ 9)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB die Alternative gestrichen wird, nach der im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die „höchstzulässige Zahl“ der Wohnungen in



Wohngebäuden festgesetzt werden können. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

„6. die Mindestzahl ~~und die höchstzulässige Zahl~~ der Wohnungen in Wohngebäuden“

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand sowie auch den Neubau bedarfsgerechten Wohnraums innerhalb bestehender Quartiere (insbesondere Eigenheimgebiete) erschweren.

Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude ist weder für die Art noch für das Maß der baulichen Nutzung entscheidend. Eine Beschränkung kann somit lediglich darauf abzielen, den Charakter eines Gebietes und den zu erwartenden Stellplatzbedarf zu regeln. Jedoch zeigt sich nicht zuletzt am Beispiel von Clusterwohnlösungen, dass die tatsächliche Bewohner:innendichte und somit auch das zu erwartende PKW-Aufkommen davon unberührt bleiben.

Zu Doppelbuchstabe ff

Wir begrüßen ausdrücklich, dass vorgeschlagen wird, an § 9 Absatz 1 Nummer 20 (und ebenfalls in Nummer 25) BauGB den Halbsatz „wobei im Bebauungsplan auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanz- und Maßnahmengebots nach § 178 hingewiesen werden soll;“ anzufügen.

4. Zu Nummer 12 (§ 9a)

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in dem vorgeschlagenen § 9a BauGB Freiraumsatzungen gesetzlich normiert werden.

Bauprojekte werden durch den Freiflächengestaltungsplan beschleunigt und klimaschonend realisiert. Im Baugenehmigungsverfahren müssen viele rechtliche, funktionale und gestalterische Aspekte für das Gebäude und den umgebenden Freiraum geregelt werden. Der Freiflächengestaltungsplan übernimmt Bündelungsfunktionen, trägt zur Verfahrensvereinfachung bei, schafft Rechtssicherheit und hilft, kostenträchtige Planungsfehler zu vermeiden. Er sichert auch die qualitätvolle Entwicklung von Flächen und schafft einen klimabezogenen Mehrwert. Mit der bundesrechtlichen Verankerung und bundesweiten Anwendung des Freiflächengestaltungsplans würde eine klimagerechte Gestaltung der Baugrundstücke sichergestellt, sowohl im Neubau als auch in der Bestandsentwicklung, auf privaten und öffentlichen Flächen.



5. Zu Nummer 19 (§ 13a)

Buchstabe a

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Größen der Grundflächen, die Bebauungspläne gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in ihrem Geltungsbereich festsetzen dürfen, geprüft werden, ggf. auch auf den Verzicht von Nummer 2 hin.

Die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ist auszudehnen. Wir befürworten eine strikte Nutzung von § 13a BauGB für das vereinfachte Verfahren sowie klare Vorgaben und Kriterien für die Bewertung der erheblichen Auswirkungen in der Vorprüfung.

6. Vor Nummer 26: § 31 Absatz 2

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Befreiungsvoraussetzungen in § 31 Absatz 2 BauGB um bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau sowie um die die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

„(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, *insbesondere an bezahlbarem und gefördertem Wohnungsbau*, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar *und die technische, grüne und soziale Infrastruktur gesichert* ist.“

Die Ergänzungen unterstützen die Ziele der Sustainable Development Goals (SDG). Zielvorgabe des SDG 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) ist unter anderem, bis zum Jahr 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. SDG 13 (Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen) sieht Maßnahmen zum Klimaschutz vor.

Die Ergänzungen ermöglichen, dass bei der Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde über die Gewährung einer Befreiung auch



Anforderungen an die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum und an die Klimaanpassung gestellt werden können.

7. Zu Nummer 26 (§ 31 Absatz 3)

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Befreiungsvoraussetzungen in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt in § 31 Absatz 3 Satz 1 BauGB um bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau sowie um die die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

„(3) ¹In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus, *insbesondere für den bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau*, befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar *und die technische, grüne und soziale Infrastruktur gesichert* ist.

Die Ergänzungen unterstützen die Ziele der Sustainable Development Goals (SDG). Zielvorgabe des SDG 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) ist unter anderem, bis zum Jahr 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. SDG 13 (Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen) sieht Maßnahmen zum Klimaschutz vor.

Die Ergänzungen ermöglichen, dass bei der Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung zu der Gewährung einer Befreiung auch Anforderungen an die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum und an die Klimaanpassung gestellt werden können.

Zu Buchstabe a

Wir begrüßen den Vorschlag, nach § 31 Absatz 3 Satz 1 BauGB einen neuen Satz 2 einzufügen, mit dem die Möglichkeit geschaffen wird, in bestimmten Fällen von dem Einzelfallerfordernis abzuweichen.

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren, zusätzlich zu Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ im Sinne von § 201a BauGB weitere gesellschaftliche „Notsituationen“ (etwa Klimawandel/Strukturveränderungen/ Gesundheit/Zulassung von innovativem Bauen) zu definieren, die ein reaktionsschnelles Handeln zu den aktuellen Herausforderungen erfordern und aus diesem Grund Befreiungen über die Grundzüge der Planung hinaus ermöglichen müssen (beispielsweise durch einen weiteren Absatz 4, ganz nach dem Vorbild des § 31 Absatz 3 BauGB).

Nach unserem Erfahrungsstand wurde der aktuell gültige § 31 Absatz 3 BauGB bislang kaum angewandt, da die Baurechtsämter



nachbarliche Klageverfahren gegen die Erteilung der Befreiungen befürchten. Der sehr weit gefasste Wortlaut des § 31 Absatz 3 BauGB (im Ergebnis Befreiungen von den Grundzügen der Planung *insgesamt*) führt dazu, dass bei den Baurechtsämtern Unsicherheiten bestehen, in welchen konkreten Fällen sich der Gesetzgeber Befreiungen vorgestellt hat, was im Ergebnis zu einer zu zögerlichen Anwendung führt. Zudem zögern die Kommunen, die Bauleitplanung über Einzelfälle hinaus durch Befreiungen auszuhebeln. Grundsätzliche Vereinfachungen müssen in den Verfahren erreicht werden, die Ausweitung von Befreiungen kann nur ein Zwischenschritt dorthin sein.

Um diese Nachteile abzufedern, sollte im Vergleich zum bisherigen § 31 Absatz 3 BauGB definiert werden, inwieweit oder hinsichtlich welcher Belange von den Grundzügen der Planung abgewichen werden darf (evtl. beispielhafte Aufzählung ohne unbestimmte Rechtsbegriffe). So kann mehr Rechtssicherheit auf Seiten der Baurechtsämter erreicht und damit eine mutigere Befreiungspraxis etabliert werden.

Um weiterhin dafür Sorge zu tragen, dass der grundrechtlich garantierten Planungshoheit der Gemeinden hinreichend Rechnung getragen wird, sollten die Ausweitungen an die folgenden Bedingungen geknüpft werden:

- 1) Im Vorfeld der Befreiungen sollte eine vorgeschaltete **städtebaulicher Qualifizierung** erfolgen – etwa indem ein Städtebauliches Konzept nach § 1c Abs. 6 BauGB-E (vormals § 1 Absatz 6 Nummer 11) zur Voraussetzung der Befreiung gemacht wird.
- 2) Bei den Befreiungen sollte die **Zustimmung** der Gemeinde durch einen Gemeinderatsbeschluss eingeholt werden müssen.
- 3) Die Anwendbarkeit des neuen Befreiungstatbestandes sollte zunächst wie auch der § 31 Absatz 3 BauGB bisher, **zeitlich begrenzt** werden bis:
 - a. Die o. g. gesellschaftlichen Notsituationen nicht mehr zutreffen.
 - b. Oder grundsätzlichere Verfahrensvereinfachungen zur Änderung von Bebauungsplänen eingeführt sind. **Ein Fahrplan zu diesen Vereinfachungen muss mit Verabschiedung des Gesetzentwurfs festgesetzt werden.**

Mithilfe dieser Ausweitung des bisherigen Befreiungstatbestandes soll **kurzfristig** Erleichterung geschaffen werden, dies kann jedoch nur vor einer Aussicht auf mittelfristige Verfahrenserleichterungen in der Bauleitplanung erfolgen.

Ausgehend von diesem Fahrplan, prüft das BMWStB die Einführung vereinfachter Bebauungsplanänderungen im Kontext des § 13 BauGB oder einem der folgenden Paragraphen für bestimmte Fallkonstellationen.

Einerseits könnte mithilfe von definierten Fallgruppen bestimmt werden, ob und wie die Abwägungsbelange nach dem bisherigen § 1 Absatz 6 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu gewichten sind.



Bestimmte Belange könnten mit unterschiedlichen Prioritäten gewichtet werden, sodass im erforderlichen Kontext eine zukunftsorientierte Abwägung erfolgen kann. So könnten Zeit und Kosten (z.B. hinsichtlich nicht mehr benötigter Gutachten) eingespart werden.

Weiterhin könnten gesetzlich vordefinierte Fallkonstellationen eine weitergehende Anwendung von vereinfachten Verfahren ermöglichen. Wie dies im Detail aussehen könnte, gilt es im Laufe der Erarbeitung der Vereinfachung zu erörtern.

Wir bitten bei dieser Gelegenheit, dass in künftigen Gesetzgebungsverfahren als langfristige Verbesserung die Grundsätze der Planung definiert werden.

Um grundsätzlich Bebauungsplanverfahren zu vereinfachen bedarf es einer Auseinandersetzung mit dem Begriff „Grundzüge der Planung“. Insbesondere sollte dabei geklärt werden, welche Aspekte konkret den Grundzügen der Planung zu zuordnen sind. Die Einführung einer gesetzlichen Legaldefinition könnte hierbei Rechtsklarheit schaffen und eine rechtssichere Abweichung hiervon bspw. Entsprechung für die Baurechtsämter erheblich erleichtern.

8. Zu Nummer 27 (§ 34)

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren Flächennutzungspläne bzw. integrierte Stadtentwicklungskonzepten in § 34 BauGB zu berücksichtigen.

Zu Buchstabe a

Wir begrüßen, dass in § 34 Absatz 1 BauGB durch einen neuen Satz 3 eine Änderung vorgeschlagenen wird, die Maßnahmen zur Klimaanpassung auch bei der Zulassung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ermöglicht.

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren ergänzende und der Klimaanpassung dienende Anforderungen auch in § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB vorzusehen und § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

“¹Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung sowie die notwendige technische und grüne und soziale Infrastruktur gesichert ist sind.“

Die Ergänzung ermöglicht ebenfalls, dass bei der Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich Maßnahmen zum Klimaschutz berücksichtigt werden, ohne dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.



Zu Buchstabe c

Wir begrüßen, dass durch die vorgeschlagene Änderung in § 34 Absatz 3a BauGB und in § 7 Absatz 1 BauNVO zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich ermöglicht werden, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen.

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren § 34 Absatz 3a Sätze 1 und 2 BauGB um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur, um bezahlbaren Wohnraum und um CO₂-Werte zu ergänzen. Wir bitten auch, im weiteren Gesetzgebungsverfahren § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 d) um die Wörter „und Maß“ zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

„¹Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines *oder mehrerer* zulässigerweise errichteten Gebäudes für Wohnzwecke oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung oder
 - d) der Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken, wenn sich das Vorhaben nach seiner Art *und Maß* gemäß Absatz 1 oder 2 einfügt,
2. städtebaulich vertretbar ist *und*
3. *die technische, soziale und grüne Infrastruktur gesichert ist und*
4. ~~3.~~ auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

²Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. ³In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b bis d kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn *es einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen für weite Kreise der Bevölkerung leistet sowie einen Beitrag zur CO₂ Vermeidung, bzw. einen Beitrag zur Reduzierung von Hitzeinseln und die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.*“

Die Ergänzungen von § 34 Absatz 3a Sätze 1 und 2 BauGB um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur, um bezahlbaren Wohnraum und um CO₂-Werte unterstützen, dass zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich ermöglicht werden, um schnell neuen



Wohnraum zu schaffen, und berücksichtigten dabei auch Anforderungen an die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum, an die Klimaanpassung und an die auf europäischer Ebene herangezogenen CO₂-Kontingente .

Die Ergänzung von § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1d) um die Wörter „und Maß“ begründen wir wie folgt: Insbesondere im ländlichen Bereich gibt es im Übergang zur freien Landschaft sehr viele §34-Gebiete. Eine bauliche Verdichtung dieser Ortsteile ist sicherlich wünschenswert. Allerdings sollte dabei die Dimension der Neubauten, also das Maß der Bebauung, im Blick behalten werden. Nur so kann bei der Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand auch gleichzeitig der Erhalt von Freiräumen gewährleistet und damit die mit Grün durchzogenen Ortsstrukturen erhalten werden.

Zu Buchstabe d

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren § 34 Absatz 5 Satz 1 BauGB um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

„¹Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind *und die soziale, grüne und technische Infrastruktur gesichert ist,*
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 c Absatz 3 Nummer 2 genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Die Ergänzungen unterstützen, dass zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich ermöglicht werden, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen, und berücksichtigten dabei auch Anforderungen an die Klimaanpassung.

9. Zu Nummer 28 (§ 35)

Zu Buchstabe a

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren § 35 Absatz 1 BauGB am Anfang und in Absatz 2 um die Sicherstellung der technischen, grünen und



sozialen Infrastruktur zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

„(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung *und die technische, grüne und soziale Infrastruktur* gesichert ist und wenn es (...)“

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung *sowie die technische, grüne und soziale Infrastruktur gesichert ist sind.*“

Die Ergänzung unterstützt die Ziele der Sustainable Development Goals (SDG). Sie erlaubt, dass beim Schutz des Außenbereichs auch Anforderungen an die Klimaanpassung berücksichtigt werden. SDG 13 (Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen) sieht Maßnahmen zum Klimaschutz vor.

Darüber hinaus bitten wir, im weiteren Gesetzgebungsverfahren in § 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB die Vorschriften zur Flächeneinsparung weiter zu konkretisieren.

10. Zu Nummer 38 (§ 136)

Wir befürworten, dass vorgeschlagen wird, die Regelungen des Sanierungsrecht im Hinblick auf die Klimaanpassung zu konkretisieren. Im Siedlungsbestand bestehen große Herausforderungen hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels. Das Sanierungsrecht sollte daher im Hinblick auf eine ausreichende Grünflächenversorgung und für Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung präzisiert und durch Ergänzungen im BauGB geregelt werden.

11. Zu Nummer 44 (§ 164b)

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in § 164b Absatz 2 Nr. 2 BauGB die Vorschriften zur Flächeneinsparung weiter konkretisiert werden.

Es ist rechtlich zu systematisieren, dass landschaftlicher, landwirtschaftlicher, klimaangepasster sowie ökologisch wertvoller Freiraum produktiver Raum ist und als solcher zum Leben und Überleben Städten beiträgt.

12. Zu Nummer 45 (§ 165)

Buchstabe a

Wir begrüßen, dass in § 165 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB die Wörter „oder zur Anpassung an den Klima-Wandel“ eingefügt werden.



13. Zu Nummer 48 (§ 178)

Wir begrüßen die Stärkung und Erweiterung des Pflanz- und Maßnahmegebotes nach § 178 BauGB und die Verpflichtung zu einem entsprechenden Hinweis ausdrücklich.

14. Nach Nummer 48: § 179

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in § 179 BauGB das planerische Verschlechterungsverbot normiert und das Entsiegelungsgebot praxisorientiert gestärkt werden.

Planungen dürfen grundsätzlich nicht mehr dazu führen, dass Frei- und Grünflächen aber auch Bebauungen anfälliger für die Folgen des Klimawandels werden. Sie sollten nur zulässig sein, wenn sie unvermeidbar sind. Dieses Verschlechterungsverbot für die Bauleitplanung sollte gesetzlich festgehalten werden. Darüber hinaus sind die bisherigen Voraussetzungen für das Rückbau- und Entsiegelungsgebot in § 179 BauGB nicht konkret genug geregelt und schwer abgrenzbar. Eine Konkretisierung, auch zur Unterscheidung von Frei- und Grünflächen, wäre sinnvoll.

15. Nach Nummer 51: § 201

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in § 201 folgende Sätze 2 und 3 neu eingefügt werden:

„²Landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des Satzes 1 sind auch landwirtschaftliche Produktions- und Erzeugergemeinschaften sowie Betriebe und Gesellschaften, die von mehreren Landwirten gegründet und betrieben werden zu dem Zweck, die auf den Flächen der beteiligten Landwirte angebauten landwirtschaftlichen Produkte zu lagern, zu verarbeiten oder zu vermarkten. ³Den landwirtschaftlichen Betrieben gleichgestellt sind landwirtschaftliche Lohnunternehmen, deren hauptsächlicher Betriebszweck die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Auftrag von Landwirten ist und die dazu einen landwirtschaftlichen Maschinenpark unterhalten.“

Der Strukturwandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft hat dazu geführt, dass immer größere Flächen mit immer weniger Personal und Maschineneinsatz bewirtschaftet werden, um kostengünstiger zu produzieren. Während kleine landwirtschaftliche Höfe oft keine Zukunftsperspektive mehr haben, versuchen mittelgroße Höfe, ihre Effizienz und Wirtschaftlichkeit dadurch zu steigern, dass sie sich mit anderen Landwirten zu Betriebsgemeinschaften zusammenschließen, um ihre Produkte gemeinsam zu lagern, weiterzuverarbeiten und zu vermarkten. Die Investitionen in Gebäude und Maschinen fallen nur einmal an und können von allen genutzt werden.



Der Zusammenschluss der Landwirte erfolgt in der Regel als Personen- oder Kapitalgesellschaft, an der die Landwirte als Gesellschafter beteiligt sind. Die Gesellschaft übernimmt für die beteiligten Landwirte die Lagerung, Weiterverarbeitung und / oder Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte. Die Landwirte betreiben weiterhin den Anbau der landwirtschaftlichen Produkte und reichen diese direkt nach der Ernte an die gemeinsame Gesellschaft weiter.

Als Gesellschaftsformen treten häufig GbR, GmbH und KG auf. Auf diese Weise wird die Wertschöpfungskette landwirtschaftlicher Produkte, die früher vollständig von einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb durchlaufen wurde, aufgegliedert in den Teil der Urproduktion (Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft und Tierhaltung) und in den Teil der Produktaufbereitung und -verarbeitung. Die Urproduktion bleibt beim einzelnen Landwirt, die Weiterverarbeitung wird von der Gesellschaft übernommen.

An dieser Stelle tritt ein bislang ungelöstes Problem auf:

Obwohl die Gesellschaften nichts anderes tun als vorher der einzelne Landwirt, fallen sie nun aus der Definition der landwirtschaftlichen Betriebe heraus, weil sie kein Einzellandwirt sind und die verarbeiteten Produkte nicht auf eigenen Flächen angebaut werden. Sie werden daher als Gewerbebetriebe eingestuft. Das hat zur Folge, dass diese Betriebe im Außenbereich nach § 35 Absatz 1 BauGB nicht privilegiert sind. Sobald sie bauliche Anlagen errichten wollen, muss eine Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden. Alternativ werden sie in bestehende Gewerbegebiete, Mischgebiete oder Dorfgebiete verwiesen. In Gewerbegebieten sind landwirtschaftliche Anlagen aber vielfach fehl am Platz, da sie mit Staub- und Geruchsentwicklungen verbunden sind, die mit anderen Gewerbenutzungen oft unverträglich sind. Hinzu kommen z. T. erhebliche Geräuschemissionen (z. B. Getreidetrocknung), die sich gerade in der Erntezeit nicht auf die Tageszeit einschränken lassen. Gleiches gilt für Misch- und Dorfgebiete, wobei hier die Nähe zu Wohnnutzungen hinzukommt.

Der Verlust der Privilegierung durch eine Änderung der rechtlichen Betriebsform bedeutet eine deutliche Erschwernis für landwirtschaftliche Betriebe, die sich den modernen Anforderungen an die landwirtschaftliche Produktion im nationalen und internationalen Wettbewerb anpassen wollen.

Es ist daher erforderlich, diesen Betrieben die Privilegierung im Außenbereich gem. § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB ebenfalls zuzugestehen.

Landwirtschaftliche Lohnbetriebe übernehmen Tätigkeiten der Urproduktion (Einsaat, Düngung, Ernte) im Auftrag einzelner Landwirte. Ihr Betätigungsfeld ist der Außenbereich und die Betriebszeiten sind die gleichen wie auf einem landwirtschaftlichen Betrieb. Es daher sinnvoll, ihnen eine Standortwahl im Außenbereich zu ermöglichen.



16. Nummer 52 (§ 201a)

Im November 2023 wurde die Formulierungshilfe des BMWSB für den Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch veröffentlicht.

Nummer 2 des Entwurfs schlägt eine Ergänzung des § 201a Satz 2 vor, mit der die Rechtsfolge von Rechtsverordnungen, die auf Grundlage dieser Ermächtigungsnorm erlassen werden, auf die Fälle des § 246e (Nummer 3 des Entwurfs) erstreckt werden soll. Die Ausweitung der Rechtsfolge gilt auch für solche Rechtsverordnungen, die vor Inkrafttreten des § 246e erlassen worden sind.

Gemäß Nummer 3 des Entwurfs soll nach § 246d ein neuer § 246e mit befristeter Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingeführt werden.

Wir bitten bei dieser Gelegenheit, das parallel laufende Verfahren zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch mit dem vorgeschlagenen § 246e nicht weiterzuverfolgen, sofern es nicht bereits eingestellt ist.

Wir bewerten die Formulierungshilfe kritisch und haben uns Ende Januar 2024 dem „Verbändeappell gegen die Einführung des „Bau-Turbo“ – § 246e Baugesetzbuch“ angeschlossen.

Wir befürworten, dass Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbauwesens ergriffen werden. Unsere Bedenken gegen den vorgeschlagenen § 246e BauGB betreffen die unerwünschten Fehlentwicklungen bei der Siedlungsplanung zu Lasten von Klima- und Naturschutz. Aus unserer Sicht birgt der vorgeschlagene § 246e BauGB die Gefahr von siedlungspolitischen Fehlentwicklungen und schafft gefährliche Fehlanreize.

Für den Fall, dass sich die Einführung des vorgeschlagenen § 246e BauGB nicht verhindern lässt, schlagen wir bei dieser Gelegenheit zur Beschleunigung des Wohnungsbaus vor, § 246e BauGB wie folgt zu verbessern:

1. **Baugebot:** Im Falle einer Zustimmung der Gemeinden zur Befreiung nach § 246e BauGB sollte diese Zustimmung grundsätzlich mit einem Baugebot einhergehen, um spekulativer Baulandhortung vorzubeugen. Ferner sollten Investorinnen an den Kosten zur Schaffung der notwendigen Infrastruktur beteiligt werden können. Für die Realisierung sollte eine zeitliche Befristung (1,5 bis 3 Jahre) festgelegt werden, nach deren Ablauf die Baugenehmigung erlischt.



2. **Bezahlbares Wohnen:** Die auf Grundlage dieser Regelung realisierten Bauvorhaben sollten überwiegend bezahlbaren Mietwohnungsbau umfassen (d.h. mindestens 50,1%).
3. **Beschränkung auf den Innenbereich:** Befreiungen nach dieser Regelung sollten auf den Innenbereich beschränkt sein, um etwa der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland vorzubeugen. Auf den Außenbereich sollte die Regelung nur in Fällen angewendet werden können, in denen der Flächennutzungsplan bereits eine Wohnflächennutzung vorsieht.
4. **Erweiterte Zustimmungsfrist bei größeren Bauvorhaben:** Die Zustimmungsfrist der Gemeinden sollte für Bauvorhaben mit mehr als 20 oder 50 Wohnungen erweitert werden, um auch Bürgerbefragungen zu ermöglichen.

17. Nach Nummer 52: § 204

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren verpflichtende Klimaanpassungskonzepte in § 204 BauGB bei den Regelungen zum gemeinsamen Flächennutzungsplan verortet werden.

Auch die durch das Wärmeplanungsgesetz neu eingeführte Pflicht zur Aufstellung von Wärmeplänen wurde bei den Regelungen zum gemeinsamen Flächennutzungsplan verortet. Seinerzeit wurde § 204 BauGB dahingehend geändert, dass gemeinsamen Flächennutzungspläne unter anderem dann aufgestellt werden sollen, wenn die Aufstellung von Wärmeplänen dies erfordert. § 204 BauGB sollte entsprechend auf verpflichtende Klimaanpassungskonzepte erweitert werden, die nach § 12 des Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vorgesehen sind.

Eine Verortung verpflichtender Klimaanpassungskonzepte bei den Regelungen zum Bebauungsplan bietet sich nicht an. Dort hätte die Regelung den unerwünschten Effekt, den Bebauungsplan zu überfrachten.

18. Zu Nummer 64 (§ 250 Absatz 1)

Buchstabe b

Wir begrüßen, dass die Regelung zum Umwandlungsschutz nach § 250 BauGB um zwei Jahre verlängert wird. Soweit die Landesverordnungen nach § 250 Absatz 1 BauGB nach dem neuen Satz 3 nunmehr spätestens zum 31. Dezember 2027 außer Kraft treten müssen, bitten wir die Landesregierungen, sich hierfür einzusetzen.



III. Zu Artikel 2: Änderung der Baunutzungsverordnung

1. Zu Nummer 5 (§ 4a Absatz 3)

Buchstabe a

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren festzulegen, dass durch den Vorschlag, in § 4a Absatz 3 BauNVO eine neue Nummer 2 mit dem neuen Nutzungsbegriff „Musikclubs“ festzulegen, Musikclubs nur dann möglich sind, wenn keine Wohnbevölkerung beeinträchtigt ist.

Das Wohnen in Innenstädten wird forciert. Dies ist nur möglich, wenn Wohnen wirklich geschützt und möglich ist. Musikclubs sind sehr differenziert zu betrachten. Gerade die Lärmbelästigung nach 23:00 Uhr ist für die Wohnbevölkerung schwierig. Eine Einführung des neuen Nutzungsbegriffs in allgemeine und dörfliche Wohngebiete sowie in Industriegebiete ist auch aus unserer Sicht wegen der erhöhten Schutzbedürftigkeit dieser Gebiete nicht zulässig.

2. Zu Nummer 20 (§ 19a)

Wir bitten, dass der Vorschlag im Gesetzgebungsverfahren konkretisiert wird.

Die Regelung enthält zu viele unbestimmte Begriffe. Die vorgeschlagene Einordnung der unterschiedlichen Beläge ist zu unbestimmt. „Rasengittersteine“ und „Ökopflaster“ in Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 sind unbestimmt, es gibt im Handel Pflastersysteme mit sehr unterschiedlichen Eigenschaften.

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren ein Grünflächenfaktor und Orientierungswerte für grün-blaue Infrastruktur und natürliche Klimaanpassung eingeführt werden.

Ein Grünflächenfaktor in der BauNVO gibt der Klimaanpassung einen quantifizierbaren Rahmen. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit können damit für jedes Stadtgebiet, Quartier, Baugebiet oder Grundstück individuell der Umfang an grün-, biodiversitäts- und klimawirksamen Flächen in der Bauleitplanung dargestellt und festgesetzt werden. Die Maßnahmen zur Umsetzung des Grünflächenfaktors können im Rahmen eines definierten Katalogs (z. B. bodenverbundene Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerung und Verdunstung) auf das jeweilige Grundstück abgestimmt werden. Damit würde ein definierter ökologischer Standard erreicht. Die Umsetzung hat entsprechend den örtlichen Erfordernissen zu erfolgen. Ein weiterer Vorteil der Verankerung eines Grünflächenfaktors wäre die Sicherstellung von Mindestbegrünungen bzw. ein Mindestmaß an Ökosystemleistungen. Vor allem für kleinere Gemeinden wären diese verbindlichen Kennzahlen eine wichtige Hilfestellung, um Zielsetzungen in den gemeindlichen Gremien und bei den jeweiligen Entscheidungsträgern zu bekräftigen



Orientierungswerte können helfen, eine qualitative Aufwertung des Stadtgrüns verbindlich zu befördern und die fachliche Basis in Begründungen bzw. als Abwägungsgrundlage im Bauleitverfahren bilden.

3. Zu Nummer 21 (§ 20)

Wir begrüßen, dass vorgeschlagen wird, den Vollgeschossbegriff bundesrechtlich zu definieren und damit bundesweit zu vereinheitlichen.

Berlin, 16.8.2024
Bundesarchitektenkammer e.V.

